



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2026 Konsolide Finansal Raporlar



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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	47.572.690	51.548.526
Finansal Yatırımlar	4	169.517.391	133.932.857
Ticari Alacaklar		37.152.286	50.776.179
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	37.152.286	50.776.179
Diğer Alacaklar		5.066.773	3.218.419
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10,20	360.000	396.145
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	4.706.773	2.822.274
Stoklar		522.742	626.090
Peşin Ödenmiş Giderler	11	16.328.436	13.834.311
Diğer Dönen Varlıklar	10	955.322	1.299.062
ARA TOPLAM		277.115.640	255.235.444
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		277.115.640	255.235.444
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		1.141.422	1.017.961
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	1.141.422	1.017.961
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	7.028.337.747	7.019.050.793
Maddi Duran Varlıklar	8	50.983.893	55.664.753
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	1.468.097	2.097.281
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		506.859	573.467
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	506.859	573.467
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.592.989	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.084.031.007	7.078.404.255
TOPLAM VARLIKLAR		7.361.146.647	7.333.639.699
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		19.881	165.739
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		19.881	165.739
Banka Kredileri	5	19.881	165.739
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.429.188	2.143.842
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.429.188	2.143.842
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	1.429.188	2.143.842
Ticari Borçlar		16.618.600	19.037.099
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	16.618.600	19.037.099
Diğer Borçlar		191	199
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		191	199
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	5.544.350	2.430.898
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.793.785	6.676.852
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	7.793.785	6.676.852
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	9.118.371	11.344.124
ARA TOPLAM		40.524.366	41.798.753
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		40.524.366	41.798.753
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	5.528.805	5.681.369
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	1.032.589.045	904.605.844
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	15.379.418	14.799.589
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.053.497.268	925.086.802
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.094.021.634	966.885.555
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.267.125.013	6.366.754.144
Ödenmiş Sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.443.672.540	3.443.672.540
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.695.762	1.695.762
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-3.718.686	-4.418.228
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.718.686	-4.418.228

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.718.686	-4.418.228
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	1.714.853.042	1.714.853.042
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		947.611.028	1.212.220.940
Net Dönem Karı veya Zararı		-100.328.673	-264.609.912
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.267.125.013	6.366.754.144
TOPLAM KAYNAKLAR		7.361.146.647	7.333.639.699

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	117.258.903	120.847.118
Satışların Maliyeti	15	-57.839.899	-58.335.439
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		59.419.004	62.511.679
BRÜT KAR (ZARAR)		59.419.004	62.511.679
Genel Yönetim Giderleri	16	-34.228.321	-30.626.993
Pazarlama Giderleri	16	-4.801.236	-3.621.158
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	3.304.783	4.887.156
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-3.687.295	-6.371.505
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		20.006.935	26.779.179
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		18.552.221	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	-1.710.892
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		38.559.156	25.068.287
Finansman Gelirleri	18	5.386.489	4.154.695
Finansman Giderleri	18	-1.579.180	-1.852.853
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-15.036.130	-13.694.964
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		27.330.335	13.675.165
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-127.659.008	-162.079.727
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-127.659.008	-162.079.727
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-100.328.673	-148.404.562
DÖNEM KARI (ZARARI)		-100.328.673	-148.404.562
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	19	0	0
Ana Ortaklık Payları	19	-100.328.673	-148.404.562
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	19	-0,00381000	-0,00564000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		699.542	493.042
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.023.735	676.773
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-324.193	-183.731
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	21	-324.193	-183.731
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		699.542	493.042
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-99.629.131	-147.911.520
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-99.629.131	-147.911.520

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			5.760.328	-9.131.885
Dönem Karı (Zararı)			-100.328.673	-148.404.562
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			114.181.813	173.300.844
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16		4.490.947	4.261.372
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-81.223	1.451.770
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-81.223	1.451.770
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			1.363.525	2.368.941
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			1.363.525	2.368.941
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-2.490.211	-897.914
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18		-4.067.105	-2.627.876
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18		1.576.894	1.729.962
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-21.061.099	7.120.548
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4		-21.061.099	7.120.548
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			127.659.008	162.079.727
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	17		-355.982	-59.168
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			4.656.848	-3.024.432
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-7.381.137	-32.661.471
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-14.523.435	-40.063.376
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			13.705.116	13.041.318
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			103.348	41.039
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-4.087.114	5.334.033
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.418.499	-6.936.683
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.971.815	-1.006.662
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			36.145	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-2.007.960	-1.006.662
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			3.113.453	992.536
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.302.191	-4.063.676
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			343.740	45.400
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-1.645.931	-4.109.076
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			6.472.003	-7.765.189
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-711.675	-1.366.696
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-8.045.267	-10.695.911
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.455.878	1.626.907
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			2.455.878	1.626.907
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.214.191	-4.847.533
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8		-1.214.191	-4.772.783
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8		0	-74.750
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-9.286.954	-7.475.285
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			3.028.871	2.458.297
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-860.512	0
Ödenen Faiz	18		-177.722	-169.579
Alınan Faiz	18		4.067.105	2.627.876
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			743.932	-17.369.499
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			743.932	-17.369.499
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		51.548.526	41.980.752
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-4.719.768	2.292.799

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	47.572.690	26.904.052
--------------------------------------	---	------------	------------

Carı Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağı 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		263.340.000	3.443.672.540	1.695.762		-3.718.686			1.714.853.042	947.611.028	-100.328.673	6.267.125.013		6.267.125.013