

**Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

**31 Mart 2026 Tarihinde
Sona Eren Hesap
Dönemine Ait Özet
Konsolide Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-53

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		277.115.640	255.235.444
Nakit ve nakit benzerleri	3	47.572.690	51.548.526
Finansal Yatırımlar	4	169.517.391	133.932.857
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	37.152.286	50.776.179
Diğer alacaklar:			
-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
Duran varlıklar		7.084.031.007	7.078.404.255
Diğer alacaklar:			
-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
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	8	506.859	573.467
Kullanım hakkı varlıkları	9	1.468.097	2.097.281
Peşin ödenmiş giderler	11	1.592.989	-
TOPLAM VARLIKLAR		7.361.146.647	7.333.639.699

İlişikteki notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		40.524.366	41.798.753
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	19.881	165.739
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.429.188	2.143.842
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	16.618.600	19.037.099
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		191	199
Ertelenmiş gelirler	10	5.544.350	2.430.898
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	7.793.785	6.676.852
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	9.118.371	11.344.124
Uzun vadeli yükümlülükler		1.053.497.268	925.086.802
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	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
ÖZKAYNAKLAR		6.267.125.013	6.366.754.144
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		3.443.672.540	3.443.672.540
Hisse senetleri ihraç primleri		1.695.762	1.695.762
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.718.686)	(4.418.228)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.714.853.042	1.714.853.042
Geçmiş yıllar karları		947.611.028	1.212.220.940
Net dönem zararı		(100.328.673)	(264.609.912)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.267.125.013	6.366.754.144
Toplam özkaynaklar		6.267.125.013	6.366.754.144
TOPLAM KAYNAKLAR		7.361.146.647	7.333.639.699

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak 2026 - 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Hasılat	15	117.258.903	120.847.118
Satışların maliyeti (-)	15	(57.839.899)	(58.335.439)
Brüt kar		59.419.004	62.511.679
Genel yönetim giderleri (-)	16	(34.228.321)	(30.626.993)
Pazarlama satış dağıtım 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 faaliyet karı		20.006.935	26.779.179
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		18.552.221	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	(1.710.892)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		38.559.156	25.068.287
Finansal gelirler	18	5.386.489	4.154.695
Finansal giderler (-)	18	(1.579.180)	(1.852.853)
Parasal kayıp		(15.036.130)	(13.694.964)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		27.330.335	13.675.165
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		(127.659.008)	(162.079.727)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(100.328.673)	(148.404.562)
Dönem zararının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	19	(100.328.673)	(148.404.562)
Pay başına kayıp:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	19	(0,00381)	(0,00564)
Diğer kapsamlı gelir		699.542	493.042
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		1.023.735	676.773
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi	21	(324.193)	(183.731)
Toplam kapsamlı gider		(99.629.131)	(147.911.520)
Toplam kapsamlı giderin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(99.629.131)	(147.911.520)

İlişikteki konsolide dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

						Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Hisse senetleri ihraç primleri	Geçmiş yıllar karları	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.443.672.540	1.714.853.042	1.695.762	1.823.414.950	(5.539.662)	(611.193.989)	6.630.242.643
Transferler	-	-	-	-	(611.193.989)	-	611.193.989	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(148.404.562)	(148.404.562)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	493.042	-	493.042
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.443.672.540	1.714.853.042	1.695.762	1.212.220.961	(5.046.620)	(148.404.562)	6.482.331.123
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.443.672.540	1.714.853.042	1.695.762	1.212.220.940	(4.418.228)	(264.609.912)	6.366.754.144
Transferler	-	-	-	-	(264.609.912)	-	264.609.912	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(100.328.673)	(100.328.673)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	699.542	-	699.542
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.443.672.540	1.714.853.042	1.695.762	947.611.028	(3.718.686)	(100.328.673)	6.267.125.013

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		5.760.328	(9.131.885)
Dönem zararı		(100.328.673)	(148.404.562)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		114.181.813	173.300.844
Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(81.223)	1.451.770
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	4.490.947	4.261.372
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(4.067.105)	(2.627.876)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	1.576.894	1.729.962
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.363.525	2.368.941
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler		127.659.008	162.079.727
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler	17	(355.982)	(59.168)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer (kazançları), kayıpları ile ilgili düzeltmeler	4	(21.061.099)	7.120.548
Parasal kazanç/ kayıp ile ilgili düzeltmeler		4.656.848	(3.024.432)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(7.381.137)	(32.661.471)
Finansal yatırımlardaki değişim		(14.523.435)	(40.063.376)
Ticari alacaklardaki değişim		13.705.116	13.041.318
Stoklardaki değişim		103.348	41.039
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(2.007.960)	(1.006.662)
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki değişim		36.145	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		(4.087.114)	5.334.033
Ticari borçlardaki değişim		(2.418.499)	(6.936.683)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		343.740	45.400
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(1.645.931)	(4.109.076)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		3.113.453	992.536
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		6.472.003	(7.765.189)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(711.675)	(1.366.696)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(8.045.267)	(10.695.911)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(1.214.191)	(4.772.783)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		2.455.878	1.626.907
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	-	(74.750)
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(9.286.954)	(7.475.285)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		3.028.871	2.458.297
Finansal borçlanmalardan nakit çıkışları, net		(860.512)	-
Alınan faiz	18	4.067.105	2.627.876
Ödenen faiz	18	(177.722)	(169.579)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış, azalış		743.932	(17.369.499)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp, kazanç		(4.719.768)	2.292.799
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	51.548.526	41.980.752
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	47.572.690	26.904.052

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam		263.340.000		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.443.672.540		3.443.672.540
Toplam		3.707.012.540		3.707.012.540

(*) Şirket'in 29 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlan cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,69'dur.

Şirket'in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir. Şirket, 7-8 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49'unu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

Şirket'in tam konsolide edilen bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş yeri ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			31 Mart 2026 %	31 Aralık 2025 %
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi	Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği	TL	100	100

6 Şubat 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Ltd. Şti. ünvanlı şirkete 100.000 TL sermaye payı ile tek kurucu ortak olarak katılmış ve bağlı ortaklığın esas sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket 2024 yılında sermayesini 11.900.000 TL arttırarak 12.000.000 TL (sermaye düzeltmesi farkı ile 18.567.924 TL) 'ye çıkartmıştır. Arttırılan 11.900.000 TL'nin 6.187.000 TL'si ortaklar cari hesabından, kalan 5.713.000 TL ise nakden ödenmiştir. Sermaye artışı 15 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

Bundan sonra, Şirket ve bağlı ortaklıkları hep birlikte "Grup" olarak belirtilecektir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 44'tür (31 Aralık 2025: 43).

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mayıs 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

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

Grup, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ve 31 Mart 2025 karşılaştırmalı ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS'ye uygunluk beyanı (devamı)

Konsolide Finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

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 2025 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks(*)	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık birleşik enflasyon oranı
31 Mart 2026	121,47	1,0000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,1004	%211
31 Mart 2025	92,82	1,3086	%250

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Konsolide 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

Yabancı para işlemleri

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

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

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

2.2 İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar fatura tutarları üzerinden kayıtlara alınmakta ve sonrasında ertelenmiş vade farkı gelirinden netleştirilmiş olarak şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra taşınmaktadır. Ertelenmiş vade farkı geliri netleştirilmiş ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarların etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir. Konsolide finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasına takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirler kaydedilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ticari borçlar

Ticari borçlar, makul değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş tutarlardan muhasebeleştirilir. Ticari borçlarla ilgili vade farkları esas faaliyetlerinden diğer gelirler ve giderler kaleminde gösterilir.

Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un peşin olarak yaptığı sigorta ödemeleri poliçe süreleri boyunca itfa edilir. Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderler ise sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren sözleşmede belirtilen süre boyunca doğrusal olarak itfa edilir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Grup'un, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren, proje bazında faaliyet bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler risk ve getiri açısından farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Grup yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 24).

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Grup'un gelirlerinin büyük bir kısmı Atakule AVM, Obaköy ve Haşim İşcan İş Merkezleri kiracılarından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. AVM kira gelirleri; sabit kira gelirlerinden ve ciro kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sabit kira gelirleri asgari tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilir. Ciro kira gelirleri ise kiracıların anlaşılan ciroları aştıkları tutarın belirlenen oranı kadar aylık kiralara ek ciro gelirlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, kiracının sadece cirosu üzerinden elde edilen kira gelirleri de mevcuttur. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

Finansal tablo dışı bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Not 3).

Diğer hazır değerler, Grup'un raporlama tarihi itibarıyla kullanımına açık olmayan fakat kısa vadede Grup'un kullanımına açılacak yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kredi kartı satışlarından kaynaklanan Pos alacaklarından oluşmaktadır.

Finansal yükümlülükler

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Netleştirme/ mahsup

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

Kur değişiminin etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) olan TL cinsinden sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç ya da Kayıp

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

31 Mart 2026 itibarıyla ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

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

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak 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.

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebelemektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Grup kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları (devamı)

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların kayıtlı değerlerinin, geri kazanılabilir değerlerinden fazla olduğu durumlarda, değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle, varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir ve karşılık kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Diğer taraftan; nakit üreten varlıkların geri kazanılabilir tutarı, net satış fiyatları ile kullanım değerlerinden yüksek olanıdır. Bahse konu varlıkların kullanım değeri, bu varlıkların sürekli kullanımından ve satışlarından elde edilecek net nakit girişlerinin, uygun bir iskonto oranı ile iskonto edilmiş net bugünkü değerlerini ifade eder.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, konsolide kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî 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 aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

a) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2025 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır.

Şirketin bağlı ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'i için uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (31 Aralık 2025: %25).

b) Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolara yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

Şirket, finansal tablolarındaki kullanılmamış izin karşılığını Şirket personelinin kullanmadığı izin günü ile günlük brüt üzerinden tahakkuk ettirip finansal durum tablosu tarihi itibarıyla personel giderleri hesaplarına yansıtılmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca konsolide finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI. No: 29 sayılı Tebliğ. 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI. No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli konsolide finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının konsolide finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 28).

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarda 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır (Not 7). Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir.

Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Ertelenmiş vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	14.662	9.783
Bankadaki nakit:		
-Vadeli mevduat	31.127.511	40.079.584
-Vadesiz mevduatlar	2.321.676	246.152
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	14.108.841	11.213.007
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	47.572.690	51.548.526

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
TL	15.673.091	27.904.026
ABD Doları	17.603.856	12.234.296
Avro	172.240	187.414
Toplam	33.449.187	40.325.736

Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı ABD doları için %0,50, TL mevduatları için %39,50'dir (31 Aralık 2025: ABD doları: %0,25, TL: %38 - %38,50).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 22'de açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bankalardaki finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hisse senetleri	169.517.391	133.932.857
Toplam	169.517.391	133.932.857

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

31 Mart 2026	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	148.456.292	21.061.099	169.517.391
Toplam	148.456.292	21.061.099	169.517.391

31 Aralık 2025	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	126.547.832	7.385.025	133.932.857
Toplam	126.547.832	7.385.025	133.932.857

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR**a) Banka Kredileri**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli banka kredileri	19.881	165.739
Kısa vadeli banka kredileri	19.881	165.739

b) Kiralama Borçları

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kiralama yükümlülükleri	1.429.188	2.143.842
Toplam	1.429.188	2.143.842

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri bir yıldan azdır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıla kadar Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	1.625.786 (196.598)	2.555.744 (411.902)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	1.429.188	2.143.842

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
TL	%39,96	%39,96

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	40.257.894	54.282.973
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.105.608)	(3.506.794)
Toplam	37.152.286	50.776.179

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 3.105.608 TL (31 Aralık 2025: 3.506.794 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	(3.506.794)	(5.975.109)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 17)	2.517.815	2.527.338
Dönem gideri (Not 17)	(2.436.592)	(3.979.108)
Parasal kazanç	319.963	546.290
31 Mart	(3.105.608)	(6.880.589)

b) Ticari borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	16.618.600	19.037.099
Toplam	16.618.600	19.037.099

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

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 22'de verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

1 Ocak 2026 tarihi					31 Mart 2026 tarihi
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	1.103.240.721	-	-	30.12.2025	1.103.240.721
Haşim İşcan İş Merkezi	411.684.479	-	-	30.12.2025	411.684.479
Kuleli Caddesi No:5	60.130.350	-	-	30.12.2025	60.130.350
Kocaeli Dilovası Arsası	114.089.647	-	-	30.12.2025	114.089.647
Farabi Sok. No:27	76.742.013	-	-	30.12.2025	76.742.013
Beykoz Riva Arsa	1.278.978.171	-	-	30.12.2025	1.278.978.171
Mühye parsel 1, 4	91.850.529	-	-	30.12.2025	91.850.529
Atakule AVM	3.693.784.356	9.286.954	-	30.12.2025	3.703.071.310
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	123.230.683	-	-	30.12.2025	123.230.683
Arjantin Caddesi	65.319.844	-	-	30.12.2025	65.319.844
Toplam	7.019.050.793	9.286.954			7.028.337.747

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Gayrimenkulün cinsi	1 Ocak 2025 tarihi	İlaveler	Çıkışlar	Eks. rapor tarihi	31 Mart 2025 tarihi
	Gerçeğe uygun değer				Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	1.091.382.680	99.022	-	31.12.2024	1.091.481.702
Haşim İşcan İş Merkezi	394.775.970	-	-	31.12.2024	394.775.970
Kuleli Caddesi No:5	59.183.628	-	-	31.12.2024	59.183.628
Kocaeli Dilovası Arsası	114.173.197	-	-	31.12.2024	114.173.197
Farabi Sok. No:27	75.243.434	175.517	-	31.12.2024	75.418.951
Beykoz Riva Arsa	1.240.307.138	-	-	31.12.2024	1.240.307.138
Mühye parsel 1, 4	96.370.867	-	-	31.12.2024	96.370.867
Atakule AVM	3.668.325.691	7.200.746	-	31.12.2024	3.675.526.437
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	121.953.705	-	-	31.12.2024	121.953.705
Arjantin Caddesi	64.239.226	-	-	31.12.2024	64.239.226
Toplam	6.925.955.536	7.475.285			6.933.430.821

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2026	2025
1 Ocak	7.019.050.793	6.925.955.536
İlaveler	9.286.954	7.475.285
31 Mart	7.028.337.747	6.933.430.821

Grup'un 30 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Mart 2026 tarihinde biten yıl içerisinde 90.923.732TL kira geliri elde edilmiştir (31 Mart 2025: 99.080.888 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 19.048.489 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Mart 2025: 20.518.117 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 tarihinde sona eren yılda maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	13.581.873	-	-	13.581.873
Taşıtlar	85.147.874	-	(2.999.851)	82.148.023
Demirbaşlar	76.892.122	1.214.191	-	78.106.313
Toplam	175.621.869	1.214.191	(2.999.851)	173.836.209
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(7.319.120)	(226.365)	-	(7.545.485)
Taşıtlar	(41.360.278)	(3.043.589)	899.955	(43.503.912)
Demirbaşlar	(71.277.718)	(525.201)	-	(71.802.919)
Toplam	(119.957.116)	(3.795.155)	899.955	(122.852.316)
Net defter değeri	55.664.753			50.983.893

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

31 Mart 2025 tarihinde sona eren yılda maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	13.581.872	-	-	13.581.872
Taşıtlar	76.854.566	4.772.783	(2.388.470)	79.238.879
Demirbaşlar	75.858.639	-	-	75.858.639
Toplam	166.295.077	4.772.783	(2.388.470)	168.679.390
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(6.413.660)	(226.366)	-	(6.640.026)
Taşıtlar	(29.250.535)	(2.784.895)	820.731	(31.214.699)
Demirbaşlar	(69.245.739)	(476.800)	-	(69.722.539)
Toplam	(104.909.934)	(3.488.061)	820.731	(107.577.264)
Net defter değeri	61.385.143			61.102.126

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 tarihinde sona eren yılda maddi olmayan duran varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet:				
Haklar	12.916.626	-	-	12.916.626
Toplam	12.916.626	-	-	12.916.626
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(12.343.159)	(66.608)	-	(12.409.767)
Toplam	(12.343.159)	(66.608)	-	(12.409.767)
Net defter değeri	573.467			506.859

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2025 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet:				
Haklar	12.700.236	74.750	-	12.774.986
Toplam	12.700.236	74.750	-	12.774.986
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(12.091.076)	(75.348)	-	(12.166.424)
Toplam	(12.091.076)	(75.348)	-	(12.166.424)
Net defter değeri	609.160			608.562

31 Mart 2025 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIĞI

31 Mart 2026 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet:				
Binalar	2.516.738	-	-	2.516.738
Toplam	2.516.738	-	-	2.516.738
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(419.457)	(629.184)	-	(1.048.641)
Toplam	(419.457)	(629.184)	-	(1.048.641)
Net defter değeri	2.097.281			1.468.097

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2025 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet:				
Binalar	2.791.852	-	-	2.791.852
Toplam	2.791.852	-	-	2.791.852
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(465.309)	(697.963)	-	(1.163.272)
Toplam	(465.309)	(697.963)	-	(1.163.272)
Net defter değeri	2.326.543			1.628.580

31 Mart 2025 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Diğer alacaklar****Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer çeşitli alacaklar	4.706.773	2.822.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 20)	360.000	396.145
Toplam	5.066.773	3.218.419

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**a) Diğer alacaklar (devamı)****Uzun vadeli diğer alacaklar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.141.422	1.017.961
Toplam	1.141.422	1.017.961

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

b) Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar	549.844	1.299.062
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	405.478	-
Toplam	955.322	1.299.062

c) Ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	5.544.350	2.430.898
Toplam	5.544.350	2.430.898

d) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	9.118.371	11.344.124
Toplam	9.118.371	11.344.124

e) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	15.379.418	14.799.589
Toplam	15.379.418	14.799.589

Kiracıardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler (*)	9.557.759	10.232.189
Verilen avanslar	6.770.677	3.602.122
Toplam	16.328.436	13.834.311

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

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler (*)	1.592.989	-
Toplam	1.592.989	-

(*) Grup tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek tutarlarından oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Koşula bağlı varlıklar**

Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	9.175.624	10.173.201
Toplam	9.175.624	10.173.201

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

b) Grup tarafından verilen TRİ'ler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.201.312	2.422.327
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.201.312	2.422.327

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un öz kaynaklarına oranı %0 seviyesindedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup tarafından açılmış üçü istinaf aşamasında olan yedi adet dava, Grup aleyhine açılmış olan üçü istinaf aşamasında olan beş adet dava bulunmaktadır. Grup yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Grup aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı öngörüsü sonucu herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden izin yükümlülüğü	7.793.785	6.676.852
Toplam	7.793.785	6.676.852

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	5.528.805	5.681.369
Toplam	5.528.805	5.681.369

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam		263.340.000		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.443.672.540		3.443.672.540
Toplam		3.707.012.540		3.707.012.540

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)**a) Sermaye (devamı)**

31 Mart 2026	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	3.443.672.540	(1.533.422.971)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.695.762	(213.811)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.714.853.042	(6.238)
Toplam	3.626.578.324	5.160.221.344	(1.533.643.020)

31 Aralık 2025	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	3.443.672.540	(1.533.422.971)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.695.762	(213.811)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.714.853.042	(6.238)
Toplam	3.626.578.324	5.160.221.344	(1.533.643.020)

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

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

Grup'un hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	1.714.853.042	1.714.853.042
Toplam	1.714.853.042	1.714.853.042

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

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

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

"Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle;

"Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar / zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

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

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

Sermaye Piyasası Kurulunun 23.1.2014 tarihli Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4. maddesinde kar dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Hasılat		
Kira gelirleri (*)	90.923.732	99.080.888
Ortak alan katılım payı gelirleri	17.749.002	17.937.530
Diğer gelirler	8.586.169	3.828.700
Toplam	117.258.903	120.847.118
Satışların maliyeti		
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(38.666.355)	(39.270.897)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(8.267.889)	(8.214.192)
Personel ücret ve giderleri	(5.336.455)	(5.382.749)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(4.796.656)	(4.548.082)
Haşım İşcan ortak alan giderleri (**)	(665.237)	(729.572)
Vergi resim ve harçlar	(107.307)	(189.947)
Toplam	(57.839.899)	(58.335.439)

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

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

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Personel ücret giderleri	24.104.930	18.632.931
Amortisman ve itfa payı giderleri	4.490.947	4.261.372
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.816.065	4.516.112
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	1.494.880	1.028.065
Vergi resim ve harçlar	1.155.912	932.513
Kira giderleri	566.748	540.781
Seyahat, temsil, ağırlama giderleri	155.790	699.544
Diğer	443.049	15.675
Toplam	34.228.321	30.626.993

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (devamı)**Pazarlama, satış, dağıtım giderleri**

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Reklam giderleri	4.056.456	3.041.433
Dekorasyon destek giderleri	744.780	579.725
Toplam	4.801.236	3.621.158

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	2.517.815	2.527.338
Sabit kıymet satış karı	355.982	59.168
Kur farkı geliri	57.405	-
Hurda satış geliri	-	47.347
Diğer	373.581	2.253.303
Toplam	3.304.783	4.887.156

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Karşılık giderleri (Not 6)	2.436.592	3.979.108
Sözleşme fesih gideri	833.333	-
Kur farkı giderleri	341.220	962.896
Diğer	76.150	1.429.501
Toplam	3.687.295	6.371.505

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Finansal gelirler		
Mevduat faiz geliri	4.067.105	2.627.876
Kambiyo karları	528.723	492.117
Fon kazançları	790.661	1.034.702
Toplam	5.386.489	4.154.695
	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Finansal giderler		
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	1.399.172	1.560.383
Faiz gideri	177.722	169.579
Kambiyo zararı	2.286	122.891
Toplam	1.579.180	1.852.853

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem zararı	(100.328.673)	(148.404.562)
Hisse başına kayıp	(0,00381)	(0,00564)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kapadokya Lodge Otel Tarman Turizm Çimento Yat. San. ve Tic. A.Ş.		
Kısa vadeli diğer alacak (*) (Not 10)	360.000	396.145
Toplam	360.000	396.145

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	28.799.264	31.204.539
Toplam	28.799.264	31.204.539

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

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2026 yılında Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket'i için uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir ve bu nedenle Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

2026 yılında Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'i için uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (31 Aralık 2025: %25).

Ertelenmiş Vergi

Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi

Şirket'in bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar takip eden sayfada belirtilmektedir. Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'inin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**Ertelenmiş Vergi (devamı)****Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30'dur).

Vergi Gideri	2026	2025
1 Ocak	(904.605.844)	(464.381.468)
Kar veya zarar tablosu ilişkilendirilen	(127.659.008)	(162.079.727)
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	(324.193)	(183.731)
31 Mart	(1.032.589.045)	(626.644.926)
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(1.032.589.045)	(904.605.844)
Toplam	(1.032.589.045)	(904.605.844)
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.032.756.180)	(914.273.079)
Finansal yatırımlar	(1.574.750)	4.391.611
Birikmiş izin karşılığı	2.247.115	1.910.745
Ticari borç alacak	(2.277.795)	(229.907)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.594.848	1.651.799
Peşin ödenmiş giderler	(160.073)	1.409.024
Finansal kiralamarlar	428.757	643.153
Diğer	(90.967)	(109.190)
Toplam	(1.032.589.045)	(904.605.844)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam borçlar	42.565.649	47.490.592
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(47.572.690)	(51.548.526)
Net borç/ (nakit)	(5.007.041)	(4.057.934)
Toplam özkaynaklar	6.267.125.013	6.366.754.144
Borç/ özkaynak dengesi	(6.272.132.054)	(6.370.812.078)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%0	%0

b) Finansal risk faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un finans departmanı tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) *Kredi riski*

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Mart 2026

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	37.152.286	360.000	5.848.195	33.449.187	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	5.504.914	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	35.118.433	360.000	5.848.195	33.449.187	-
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	-	2.033.853	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.033.853	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.105.608	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.105.608)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2025

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	50.776.179	396.145	3.840.235	40.325.736	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	7.356.025	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	47.267.530	396.145	3.840.235	40.325.736	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.508.649	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.508.649	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.506.794	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.506.794)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

31 Mart 2026	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	967.500	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	974.774	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	91.579	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.033.853	
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	5.504.914	-

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.849.551	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.568.754	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	90.344	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.508.649	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	7.356.025	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski tablosu:****31 Mart 2026**

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar (Not 5)	19.881	19.881	19.881		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.429.188	1.625.786	541.929	1.083.857	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	16.618.600	16.618.600	16.618.600	-	-	-
Diğer borçlar	24.497.980	24.497.980	9.118.562	-	15.379.418	-
Toplam yükümlülük	42.565.649	42.762.247	26.298.972	1.083.857	15.379.418	-

31 Aralık 2025

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar (Not 5)	165.739	165.739	165.739		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	2.143.842	2.555.744	851.914	1.703.830	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	19.037.099	19.037.099	19.037.099	-	-	-
Diğer borçlar	26.143.912	26.143.912	11.344.324	-	14.799.588	-
Toplam yükümlülük	47.490.592	47.902.494	31.399.076	1.703.830	14.799.588	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, 2024 ve 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Döviz cinsinden varlıklar	17.775.036	12.420.369
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(10.108.874)	(11.024.555)
Net döviz pozisyonu (A+B)	7.666.162	1.395.814

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Mart 2026	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	3.376	396.601	17.775.036
Toplam varlıklar	3.376	396.601	17.775.036
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(84.768)	(130.310)	(10.108.874)
Toplam yükümlülükler	(84.768)	(130.310)	(10.108.874)
Net bilanço pozisyonu	(81.392)	266.291	7.666.162
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(81.392)	266.291	7.666.162
31 Aralık 2025	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	3.715	285.401	12.420.369
Toplam varlıklar	3.715	285.401	12.420.369
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(93.279)	(147.410)	(11.024.555)
Toplam yükümlülükler	(93.279)	(147.410)	(11.024.555)
Net bilanço pozisyonu	(89.564)	137.991	1.395.814
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(89.564)	137.991	1.395.814

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

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

		31 Mart 2026	
		Kar/ (zarar)	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>			
1-	ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.181.910	(1.181.910)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	1.181.910	(1.181.910)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(415.294)	415.294
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(415.294)	415.294
Toplam (3+6)		766.616	(766.616)

		31 Aralık 2025	
		Kar/ (zarar)	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>			
1-	ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	591.464	(591.464)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	591.464	(591.464)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(451.879)	451.879
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(451.879)	451.879
Toplam (3+6)		139.585	(139.585)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranında meydana gelen dalgalanmaların Grup'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Grup'un faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
31 Mart 2026				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	47.572.690	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	169.517.391	-	4
Ticari alacaklar	37.152.286	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.449.069	5
Ticari borçlar	-	-	16.618.600	6

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2025				
Nakit ve nakit benzerleri	51.548.526	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	133.932.857	-	4
Ticari alacaklar	50.776.179	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	2.309.581	5
Ticari borçlar	-	-	19.037.099	6

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

NOT 24- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un konsolide finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Grup'un finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
31 Mart 2026				
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri				
Atakule AVM	90.667.372	43.377.388	-	9.286.954
Obaköy İş Merkezi	17.180.248	10.947.291	-	-
Haşim İşcan İş Merkezi	3.917.284	798.819	-	-
Farabi Sok. No:27	2.158.597	3.218	-	-
Kuleli Caddesi No:5	883.916	1.856	-	-
Arjantin Caddesi	2.428.410	-	-	-
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	23.076	85.070	-	-
Toplam	117.258.903	55.213.642	-	9.286.954

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 24- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Mart 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi				
Atakule AVM	95.498.916	52.648.120	-	7.200.746
Obaköy İş Merkezi	18.117.275	7.342.612	-	99.022
Haşim İşcan İş Merkezi	2.973.250	2.229.759	-	-
Farabi Sok. No: 27	2.322.283	2.319.169	-	175.517
Kuleli Caddesi No: 5	810.689	808.928	-	-
Arjantin Caddesi	1.102.555	1.102.555	-	-
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	22.150	(3.820)	-	-
Toplam	120.847.118	66.447.323	-	7.475.285

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

NOT 25 - NET PARASAL POZİSYON KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**Parasal olmayan kalemler**

Finansal durum tablosu kalemleri	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Finansal yatırımlar	1.694.155	1.697.619
Peşin ödenmiş giderler	4.804.977	(3.107.563)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	640.559.964	633.348.573
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.815.087	276.595
Kullanım hakkı varlığı	128.919	55.528
Ertelenmiş gelirler	(30.723)	90.376
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(82.581.042)	(42.603.822)
Ödenmiş sermaye	(339.925.452)	(340.620.611)
Hisse senetleri ihraç primleri	(154.723)	(155.040)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(156.464.823)	(156.784.774)
Geçmiş yıllar karları	(86.460.923)	(110.830.370)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(8.379)	115.491
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(2.907.130)	(3.019.747)
Satışların maliyeti (-)	1.502.753	1.563.808
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	94.557	83.466
Genel yönetim giderleri (-)	993.414	6.184.358
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(53.525)	(153.477)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	85.646	260.116
Finansman gelirleri	(128.882)	(98.820)
Finansman giderleri (-)	-	3.330
Net parasal pozisyon kayıpları	(15.036.130)	(13.694.964)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

Yoktur.

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			Cari Dönem (TL) 31/03/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	214.616.765	176.456.533
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.028.337.747	7.019.050.793
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	18.567.924	18.567.924
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	360.000	396.145
	Diğer Varlıklar		106.068.400	121.438.925
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.367.950.836	7.335.910.320
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	19.881	165.739
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.429.188	2.143.842
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.280.910.429	6.374.648.495
	Diğer Kaynaklar		1.085.591.338	958.952.244
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.367.950.836	7.335.910.320

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler			Cari Dönem (TL) 31/03/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	33.427.062	40.266.998
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1.484.918.347	1.484.918.347
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	18.567.924	18.567.924
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	2.422.327
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	181.158.942	136.128.897

Portföy Sınırlamaları		Cari Dönem (TL) 31/03/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D) (**)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	<49%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%20	<20%
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	<10%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	<500%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	<10%
		III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%2	<10%

(*) Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.