

**Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara
Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal
Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	3-4
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	6
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	8-55

Ara Dönem Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun seçilmiş açıklayıcı dipnotlarının ("Ara dönem özet bireysel finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 18 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü yerine getirmek üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı bir başka amaç için uygun olmayabilir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International

Ömer Cihan Caymaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 18 Ağustos 2026

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		303.112.177	258.358.404
Nakit ve nakit benzerleri	3	35.880.962	45.506.874
Finansal yatırımlar	4	206.099.235	143.328.757
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	41.767.012	51.057.749
Diğer alacaklar:			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	10,20	360.000	423.936
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	3.714.782	2.491.576
Peşin ödenmiş giderler	11	14.563.149	14.159.316
Diğer dönen varlıklar	10	727.037	1.390.196
Duran varlıklar		7.632.216.328	7.592.193.991
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.440.273	1.089.373
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	19.870.535	19.870.535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	7.530.423.853	7.511.463.965
Maddi duran varlıklar	8	79.081.653	56.943.104
Maddi olmayan duran varlıklar	8	502.249	582.600
Kullanım hakkı varlıkları	9	897.765	2.244.414
TOPLAM VARLIKLAR		7.935.328.505	7.850.552.395

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		31.393.509	39.291.777
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	-	177.366
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	856.540	2.294.241
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,20	420.239	738.202
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	10.907.379	18.560.348
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		174	216
Ertelenmiş gelirler	10	3.048.903	1.856.603
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	6.427.335	5.169.513
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	9.732.939	10.495.288
Uzun vadeli yükümlülükler		1.222.220.384	989.406.217
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	1.200.376.693	968.614.503
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	4.944.341	4.953.875
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	16.899.350	15.837.839
ÖZKAYNAKLAR		6.681.714.612	6.821.854.401
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	3.703.733.616	3.703.733.616
Hisse senetleri ihraç primleri		1.814.726	1.814.726
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.044.139)	(2.817.528)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.835.156.520	1.835.156.520
Geçmiş yıllar karları		1.020.627.067	1.303.457.701
Net dönem zararı		(140.913.178)	(282.830.634)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.681.714.612	6.821.854.401
Toplam özkaynaklar		6.681.714.612	6.821.854.401
TOPLAM KAYNAKLAR		7.935.328.505	7.850.552.395

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Bireysel Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2025
Hasılat	15	239.963.325	120.306.485	239.989.034	117.660.521
Satışların maliyeti (-)	15	(128.244.862)	(66.561.081)	(121.066.250)	(60.676.369)
Brüt kar		111.718.463	53.745.404	118.922.784	56.984.152
Genel yönetim giderleri (-)	16	(50.931.309)	(24.523.783)	(39.711.280)	(14.690.588)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(8.474.713)	(3.964.559)	(6.821.482)	(3.878.931)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	4.034.056	497.430	5.388.137	1.505.193
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(4.518.576)	(572.603)	(4.351.043)	(1.307.249)
Esas faaliyet karı		51.827.921	25.181.889	73.427.116	38.612.577
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		59.629.428	39.775.698	10.676.777	12.507.694
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		111.457.349	64.957.587	84.103.893	51.120.271
Finansal gelirler	18	8.723.094	3.503.635	7.158.022	3.925.560
Finansal giderler (-)	18	(1.444.630)	(31.984)	(956.082)	(61.827)
Parasal kayıp	22	(28.218.254)	(13.124.999)	(20.304.499)	(7.107.072)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		90.517.559	55.304.239	70.001.334	47.876.932
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	21	(231.430.737)	(94.880.594)	(277.277.598)	(103.012.114)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(140.913.178)	(39.576.355)	(207.276.264)	(55.135.182)
Dönem zararının dağılımı:					
Ana ortaklık payları	19	(140.913.178)	(39.576.355)	(207.276.264)	(55.135.182)
Pay başına kayıp:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	19	(0,00535)	(0,00150)	(0,00787)	(0,00209)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		773.389	(249.285)	88.190	(129.622)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		1.104.842	(356.122)	125.986	(185.175)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(331.453)	106.837	(37.796)	55.553
Toplam kapsamlı gider		(140.139.789)	(39.825.640)	(207.188.074)	(55.264.804)
Toplam kapsamlı giderin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(140.139.789)	(39.825.640)	(207.188.074)	(55.264.804)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait bireysel özkaynaklar değişim tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TLolarak 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/ (zararları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme ve ölçüm (kayıpları), kazançları	Net dönem zararı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.703.733.616	1.835.156.520	1.814.726	1.957.086.782	(3.414.247)	(653.629.081)	7.104.088.316
Transferler	-	-	-	-	(653.629.081)	-	653.629.081	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(207.276.264)	(207.276.264)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	88.190	-	88.190
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.703.733.616	1.835.156.520	1.814.726	1.303.457.701	(3.326.057)	(207.276.264)	6.896.900.242
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.703.733.616	1.835.156.520	1.814.726	1.303.457.701	(2.817.528)	(282.830.634)	6.821.854.401
Transferler	-	-	-	-	(282.830.634)	-	282.830.634	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(140.913.178)	(140.913.178)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	773.389	-	773.389
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.703.733.616	1.835.156.520	1.814.726	1.020.627.067	(2.044.139)	(140.913.178)	6.681.714.612

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara
Hesap Dönemine Ait Bireysel Nakit Akış Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	45.545.471	9.147.517
Dönem zararı	(140.913.178)	(207.276.264)
Dönem net karı/ (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	192.314.713	271.534.957
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	(350.307)	(1.281.258)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10.939.489	9.112.035
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(4.835.869)	(3.315.890)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.441.878	895.090
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.923.683	1.949.898
Vergi giderleri ile ilgili düzeltmeler	231.430.737	277.277.598
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(55.134.066)	(10.252.739)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler	(380.955)	(439.500)
Parasal kazanç/ (kayıp)	7.280.123	(2.410.277)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:	(5.725.720)	(54.052.842)
Finansal yatırımlardaki değişim	(7.636.412)	(47.796.886)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	9.641.044	7.685.940
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim	63.936	-
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim	(910.944)	(528.196)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	(403.833)	3.150.657
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim	(7.652.969)	(9.554.477)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim	(317.963)	(2.814.521)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim	1.491.421	(4.195.359)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	45.675.815	10.205.851
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(130.344)	(1.058.334)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(50.229.971)	(21.745.032)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(33.737.734)	(5.187.606)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	2.467.651	1.989.421
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	(18.959.888)	(18.546.847)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	1.778.924	1.304.679
Diğer finansal borçlanma geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.615.067)	(1.116.121)
Alınan faiz	4.835.869	3.315.890
Ödenen faiz	(1.441.878)	(895.090)
D. Nakit ve nakit benzerine ilişkin enflasyon etkisi	(6.720.336)	5.646.621
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (A+B+C+D)	(9.625.912)	(5.646.215)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	45.506.874	39.511.454
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	35.880.962	33.865.239

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 iştiğal 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 : 0312 447 6500- 0312 447 6575

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

	30 Haziran 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 (*)		3.703.733.616		3.703.733.616
Toplam sermaye		3.967.073.616		3.967.073.616

(*) 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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 22'dir (31 Aralık 2025: 22).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Haziran 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 19.870.535 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 18 Ağustos 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet 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 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 finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ve 30 Haziran 2025 karşılaştırmalı ara dönem finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS' ye uygunluk beyanı (devamı)

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100' üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 12.000.000 TL'lik (sermaye düzeltmesi farkı ile 19.870.535 TL) tutarı "Bağlı Ortaklıklardaki Paylar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 20'de açıklanmıştır.

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.

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in 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 finansal tabloların düzeltilmesi

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 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks (*)	Düzeltilme katsayısı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1776
30 Haziran 2025	3.132,17	1,3211

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Haziran 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. 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 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 finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet 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.

a) 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

- UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı
- UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, 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. 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 gelirlere kaydedilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - 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

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket'in, 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. Şirket yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 25).

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Şirket'in 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 Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr 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. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

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. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, 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.

"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 değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa 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 kâr 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, 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. Şirket 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

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.

Diğer hazır değerler, Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla kullanımına açık olmayan fakat kısa vadede Şirket'in 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.

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) olan TL cinsinden sunulmuştur.

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 muhasebeleştirilir:

- 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 zarar ile ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç ya da Kayıp

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket, 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

30 Haziran 2026 itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında taşınan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü için yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğu tarafımızca varsayılmaktadır. Ayrıca finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından açıklanan TÜFE değerleri ile 6 aylık enflasyon endekslemesi yapılmış olup, toplam enflasyon etkisinin gayrimenkul değerine yakın olduğu Şirket yönetimi tarafından kabul edilmektedir.

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.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Tesis, makine ve cihazlar	15
Taşıtlar	1- 5
Demirbaşlar	1- 50

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - 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.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Haklar	3- 15

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

Şirket, 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 Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket 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.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (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
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket 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

Şirket 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 Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Şirket'in 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.

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

Şirket 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.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - 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.

Vergilendirilme

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.

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 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.

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.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 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 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.

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

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.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 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 28008 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 olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükmüne bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 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; 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.

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla 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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in 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 Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış 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.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	9.208	6.877
Bankadaki nakit:		
- Vadeli mevduat	18.493.450	42.891.320
- Vadesiz mevduatlar	2.643.090	258.577
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	14.735.214	2.350.100
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	35.880.962	45.506.874

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

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

Para cinsi	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
ABD Doları	20.864.687	13.092.578
TL	25.721	29.856.757
Avro	246.132	200.562
Toplam	21.136.540	43.149.897

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı ABD Doları mevduatlar için %0,75'tir (31 Aralık 2025: ABD Doları %0,25, TL mevduatlar için %38-%38,5'tir).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te açıklanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Hisse senetleri (*)	206.099.235	143.328.757
Toplam	206.099.235	143.328.757

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senedi gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur. 30 Haziran 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.).

30 Haziran 2026	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	150.965.169	55.134.066	206.099.235
Toplam	150.965.169	55.134.066	206.099.235

31 Aralık 2025	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	135.425.645	7.903.112	143.328.757
Toplam	135.425.645	7.903.112	143.328.757

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR

a) Banka Kredileri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli banka kredileri	-	177.366
Toplam	-	177.366

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)**b) Kiralama Borçları**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kiralama yükümlülükleri	856.540	2.294.241
Toplam	856.540	2.294.241

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıla kadar	929.014	2.735.040
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(72.474)	(440.799)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	856.540	2.294.241

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
TL	%39,96	%39,96

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) Ticari alacaklar**

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	40.454.910	52.763.214
Gelir tahakkukları (*)	3.627.724	1.485.894
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.315.622)	(3.191.359)
Toplam	41.767.012	51.057.749

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gelir tahakkukları, Şirket'in haziran ayı için temmuz ayında kestiği kira ve ortak alan katılım bedellerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların, toplamda 2.315.622 TL (31 Aralık 2025: 3.191.359 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

a) Ticari alacaklar (devamı)

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	(3.191.359)	(6.394.285)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 17)	3.038.453	3.446.454
Dönem gideri (Not 17)	(2.688.146)	(2.165.196)
Parasal kazanç	525.430	911.475
30 Haziran	(2.315.622)	(4.201.552)

b) Ticari borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.907.379	18.560.348
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	420.239	738.202
Toplam	11.327.618	19.298.550

Belirli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür. Şirket'in, 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 23'te verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2026 tarihi				30 Haziran 2026 tarihi
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	1.180.637.263	-	-	-	1.180.637.263
Haşim İşcan İş Merkezi	440.565.715	-	-	-	440.565.715
Kuleli Caddesi No:5	64.348.723	-	-	-	64.348.723
Kocaeli Dilovası Arsası	122.093.470	-	-	-	122.093.470
Farabi Sok. No:27	82.125.758	-	-	-	82.125.758
Beykoz Riva Arsa	1.368.703.365	-	-	-	1.368.703.365
Mühye parsel 1, 4	98.294.193	-	-	-	98.294.193
Atakule AVM	3.952.917.412	18.959.888	-	-	3.971.877.300
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	131.875.786	-	-	-	131.875.786
Arjantin Caddesi	69.902.280	-	-	-	69.902.280
Toplam	7.511.463.965	18.959.888	-	-	7.530.423.853

Şirket, 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.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2025 tarihi			30 Haziran 2025 tarihi	
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	1.167.947.332	105.969	-	-	1.168.053.301
Haşim İşcan İş Merkezi	422.471.007	246.873	-	-	422.717.880
Kuleli Caddesi No:5	63.335.585	-	-	-	63.335.585
Kocaeli Dilovası Arsası	122.182.882	-	-	-	122.182.882
Farabi Sok. No:27	80.522.047	187.830	-	-	80.709.877
Beykoz Riva Arsa	1.327.319.408	-	-	-	1.327.319.408
Mühye parsel 1, 4	103.131.651	-	-	-	103.131.651
Atakule AVM	3.925.672.712	18.006.175	-	-	3.943.678.887
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	130.509.223	-	-	-	130.509.223
Arjantin Caddesi	68.745.852	-	-	-	68.745.852
Toplam	7.411.837.699	18.546.847	-	-	7.430.384.546

Şirket, 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.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2026	2025
1 Ocak	7.511.463.965	7.411.837.699
İlaveler	18.959.888	18.546.847
30 Haziran	7.530.423.853	7.430.384.546

Şirket'in 30 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde 192.229.900 TL kira geliri elde edilmiştir (30 Haziran 2025: 195.346.144 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 40.810.705 TL işletme giderine katlanılmıştır (30 Haziran 2025: 43.122.678 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**Maddi Duran Varlıklar**

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	14.534.693	-	-	14.534.693
Taşıtlar	91.121.322	33.737.734	(3.210.302)	121.648.754
Demirbaşlar	78.248.814	-	-	78.248.814
Toplam	183.904.829	33.737.734	(3.210.302)	214.432.261
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(7.832.585)	(484.487)		(8.317.072)
Taşıtlar	(44.260.223)	(8.541.240)	1.123.606	(51.677.857)
Demirbaşlar	(74.868.917)	(486.762)	-	(75.355.679)
Toplam	(126.961.725)	(9.512.489)	1.123.606	(135.350.608)
Net defter değeri	56.943.104			79.081.653

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)**Maddi Duran Varlıklar (devamı)**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	14.534.693	-	-	14.534.693
Taşıtlar	82.245.864	5.107.613	(2.556.031)	84.797.446
Demirbaşlar	78.248.814	-	-	78.248.814
Toplam	175.029.371	5.107.613	(2.556.031)	177.580.953
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(6.863.605)	(484.489)	-	(7.348.094)
Taşıtlar	(31.302.571)	(6.385.855)	1.006.110	(36.682.316)
Demirbaşlar	(73.461.831)	(699.616)	-	(74.161.447)
Toplam	(111.628.007)	(7.569.960)	1.006.110	(118.191.857)
Net defter değeri	63.401.364			59.389.096

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Maliyet:				
Haklar	13.144.496	-	-	13.144.496
Toplam	13.144.496	-	-	13.144.496
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(12.561.896)	(80.351)	-	(12.642.247)
Toplam	(12.561.896)	(80.351)	-	(12.642.247)
Net defter değeri	582.600			502.249

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Haklar	12.912.926	79.993	-	12.992.919
Toplam	12.912.926	79.993	-	12.992.919
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(12.430.539)	(48.221)	-	(12.478.760)
Toplam	(12.430.539)	(48.221)	-	(12.478.760)
Net defter değeri	482.387			514.159

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Haziran 2026 tarihli ara dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Maliyet:				
Binalar	2.693.297	-	-	2.693.297
Toplam	2.693.297	-	-	2.693.297
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(448.883)	(1.346.649)	-	(1.795.532)
Toplam	(448.883)	(1.346.649)	-	(1.795.532)
Net defter değeri	2.244.414			897.765

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Binalar	2.987.711	-	-	2.987.711
Toplam	2.987.711	-	-	2.987.711
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(497.953)	(1.493.854)	-	(1.991.807)
Toplam	(497.953)	(1.493.854)	-	(1.991.807)
Net defter değeri	2.489.758			995.904

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer çeşitli alacaklar	2.534.248	2.491.576
Vergi dairesinden alacaklar	1.180.534	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 20)	360.000	423.936
Toplam	4.074.782	2.915.512

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi ağırlıklı olarak personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	1.440.273	1.089.373
Toplam	1.440.273	1.089.373

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

c) Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar	727.037	1.390.196
Toplam	727.037	1.390.196

d) Ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	3.048.903	1.856.603
Toplam	3.048.903	1.856.603

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	9.732.939	10.495.288
Toplam	9.732.939	10.495.288

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	16.899.350	15.837.839
Toplam	16.899.350	15.837.839

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler (*)	9.258.423	10.954.526
Verilen avanslar	5.304.726	3.204.790
Toplam	14.563.149	14.159.316

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Koşula bağlı varlıklar

Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	10.165.624	10.886.890
Toplam	10.165.624	10.886.890

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

b) Şirket tarafından verilen TRİ'ler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.799.962	2.592.263
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	2.799.962	2.592.263

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı %0 seviyesindedir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış biri istinaf aşamasında olan beş adet dava, Şirket aleyhine açılmış altı adet dava bulunmaktadır. Şirket yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi ile birlikte herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden izin yükümlülüğü	6.427.335	5.169.513
Toplam	6.427.335	5.169.513

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	4.944.341	4.953.875
Toplam	4.944.341	4.953.875

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 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 (*)		3.703.733.616		3.703.733.616
Toplam sermaye		3.967.073.616		3.967.073.616

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

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.

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

30 Haziran 2026	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	3.703.733.616	(1.793.484.047)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.814.726	(332.775)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.835.156.520	(120.309.716)
Toplam	3.626.578.324	5.540.704.862	(1.914.126.538)

31 Aralık 2025	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	3.703.733.616	(1.793.484.047)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.814.726	(332.775)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.835.156.520	(120.309.716)
Toplam	3.626.578.324	5.540.704.862	(1.914.126.538)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	1.835.156.520	1.835.156.520
Toplam	1.835.156.520	1.835.156.520

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.

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işlemiyle 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

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 artırımları veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımları; 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 23.01.2014 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 dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir 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.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	192.229.900	92.624.225	195.346.144	93.174.263
Ortak alan katılım payı gelirleri	46.455.830	27.142.982	44.642.890	24.486.258
Diğer gelirler	1.277.595	539.278	-	-
Toplam	239.963.325	120.306.485	239.989.034	117.660.521
Satışların maliyeti				
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(84.473.943)	(40.679.318)	(85.227.321)	(41.585.699)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(16.208.209)	(7.360.296)	(16.380.192)	(7.589.743)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(10.895.330)	(5.772.419)	(8.701.128)	(3.843.153)
Vergi resim ve harçlar	(9.309.541)	(9.194.706)	(4.357.709)	(4.154.436)
Personel ücret ve giderleri	(6.042.457)	(2.950.866)	(4.785.822)	(2.670.014)
Haşım İşcan ortak alan giderleri (**)	(1.315.382)	(603.476)	(1.614.078)	(833.324)
Toplam	(128.244.862)	(66.561.081)	(121.066.250)	(60.676.369)

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in 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**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Personel ücret giderleri	29.307.924	12.045.978	21.520.530	5.825.021
Amortisman ve itfa payı giderleri	10.939.489	6.417.962	9.112.035	4.770.351
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	4.093.333	2.493.581	2.349.950	1.249.762
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.714.023	1.822.955	2.964.386	1.334.089
Vergi resim ve harçlar	1.271.472	412.479	698.168	148.612
Kira giderleri	1.133.496	526.988	1.091.852	513.133
Seyahat giderleri	353.020	186.301	627.576	262.920
Diğer	1.118.552	617.539	1.346.783	586.700
Toplam	50.931.309	24.523.783	39.711.280	14.690.588

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	3.038.453	344.004	3.446.454	741.813
Sabit kıymet satış karı	380.955	-	439.500	325.513
Kur farkı gelirleri	63.755	2.323	-	-
Diğer	550.893	151.103	1.502.183	437.867
Toplam	4.034.056	497.430	5.388.137	1.505.193

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Karşılık giderleri (Not 6)	2.688.146	80.618	2.165.196	243.893
Kur farkı giderleri	937.729	472.571	2.185.784	1.055.337
Sözleşme fesih gideri	891.795	-	-	-
Diğer	906	19.414	63	8.019
Toplam	4.518.576	572.603	4.351.043	1.307.249

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Finansal gelirler				
Faiz gelirleri	4.835.869	1.028.354	3.315.890	1.017.360
Fon değerlendirme kazançları	2.441.937	1.595.808	2.873.297	1.766.006
Kambiyo karları	1.445.288	879.473	968.835	1.142.194
Toplam	8.723.094	3.503.635	7.158.022	3.925.560

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Finansal giderler				
Faiz giderleri	1.441.878	31.678	895.090	32.347
Kambiyo zararı	2.752	306	60.992	29.480
Toplam	1.444.630	31.984	956.082	61.827

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem zararı	(140.913.178)	(39.576.355)	(207.276.264)	(55.135.182)
Hisse başına zarar	(0,00535)	(0,00150)	(0,00787)	(0,00209)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflara ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Kısa vadeli ticari borçlar (Not 6)	420.239	738.202
Toplam	420.239	738.202

b) İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kapadokya Lodge Otel Tarman Turizm Çimento Yat. San. ve Tic. A.Ş.		
Kısa vadeli diğer alacak (*) (Not 10)	360.000	423.936
Toplam	360.000	423.936

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

c) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	20.530.991	17.362.502
Toplam	20.530.991	17.362.502

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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 Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

b) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklarına Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kar payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

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

Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(1.200.376.693)	(968.614.503)
Toplam	(1.200.376.693)	(968.614.503)

Şirket'in ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanmış detayı aşağıdaki gibidir.

Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.190.105.717)	(978.175.268)
Finansal yatırımlar	(12.549.304)	4.699.699
Birikmiş izin karşılığı	1.928.200	1.550.854
Ticari borç ve alacak	(1.027.743)	(244.983)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.483.302	1.486.163
Peşin ödenmiş giderler	(289.134)	1.507.872
Finansal kiralama	256.962	688.272
Diğer	(73.259)	(127.112)
Vergi yükümlülüğü net	(1.200.376.693)	(968.614.503)

30 Haziran tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait kar veya zarar tablolarına yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

Vergi Gideri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
1 Ocak	(968.614.503)	(496.497.206)
Kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilen	(231.430.737)	(277.277.598)
Kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(331.453)	(37.796)
Toplam	(1.200.376.693)	(773.812.600)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - NET PARASAL POZİSYON KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**Parasal olmayan kalemler**

Finansal durum tablosu kalemleri	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Finansal yatırımlar	2.996.766	1.183.760	2.839.707	1.022.993
Peşin ödenmiş giderler	5.231.989	89.925	3.620.024	6.945.594
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.133.719.911	448.222.224	1.058.582.653	380.802.264
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	4.064.880	170.304	4.322.615	3.730.531
Kullanım hakkı varlığı	125.336	(12.628)	46.190	(13.233)
Ertelenmiş gelirler	(115.609)	(82.731)	95.054	(1.663)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(146.081.149)	(57.703.851)	(70.992.463)	(25.505.603)
Ödenmiş sermaye	(598.292.373)	(236.332.861)	(566.936.498)	(204.236.767)
Hisse senetleri ihraç primleri	(273.687)	(108.110)	(259.344)	(93.427)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(276.768.282)	(109.326.855)	(262.263.149)	(94.479.325)
Geçmiş yıllar karları	(153.925.400)	(60.802.426)	(186.407.979)	(67.236.059)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(73.403)	(79.562)	37.796	(125.564)
Kar veya zarar tablosu kalemleri				
Hasılat	(11.536.804)	(8.798.087)	(10.571.828)	(7.775.129)
Satışların maliyeti (-)	4.542.341	3.128.539	5.603.727	4.171.341
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	2.231.691	2.139.402	290.031	221.781
Genel yönetim giderleri (-)	6.407.972	5.572.916	2.059.132	(4.255.157)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(283.947)	(226.667)	(314.393)	(207.061)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	315.733	224.079	294.697	188.850
Finansman gelirleri	(504.381)	(382.532)	(355.418)	(262.822)
Finansman giderleri (-)	162	162	4.947	1.384
Net parasal pozisyon kayıpları	(28.218.254)	(13.124.999)	(20.304.499)	(7.107.072)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in 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 Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam yükümlülükler	38.816.621	48.103.500
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(35.880.962)	(45.506.874)
Net finansal borç/ (nakit)	2.935.659	2.596.626
Toplam özkaynaklar	6.681.714.612	6.821.854.401
Net borç/ özkaynak dengesi	(6.678.778.953)	(6.819.257.775)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%0	%0

b) Finansal risk faktörleri

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Haziran 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 (*)	-	41.767.012	360.000	5.155.055	21.136.540	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	6.601.011	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	38.233.559	360.000	5.155.055	21.136.540	-
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	-	3.533.453	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.533.453	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.315.622	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.315.622)	-	-	-	-
- 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 oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - 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 (*)	-	51.057.749	423.936	3.580.949	43.149.897	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	6.684.854	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	47.869.233	423.936	3.580.949	43.149.897	-
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	-	3.188.516	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.188.516	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.191.359	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.191.359)	-	-	-	-
- 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 oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

30 Haziran 2026	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.385.000	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.056.110	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	92.343	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.533.453	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	6.601.011	-
31 Aralık 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.680.796	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.425.619	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	82.101	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.188.516	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	6.684.854	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, 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, Şirket'in 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.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski tablosu:****30 Haziran 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):						
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	856.540	929.014	696.760	232.254	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	11.327.618	11.327.618	11.327.618	-	-	-
Diğer borçlar	26.632.463	26.632.463	9.733.113	-	16.899.350	-
Toplam yükümlülük	38.816.621	38.889.095	21.757.491	232.254	16.899.350	-

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)	177.366	177.366	177.366	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	2.294.241	2.735.040	2.051.280	683.760	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	19.298.550	19.298.550	19.298.550	-	-	-
Diğer borçlar	26.333.343	26.333.343	10.495.504	-	15.837.839	-
Toplam yükümlülük	48.103.500	48.544.299	32.022.700	683.760	15.837.839	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Şirket'in 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. Şirket, 2026 yılının ilk altı ayında ve 2025 yılında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Döviz cinsinden varlıklar	21.099.426	13.291.705
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(12.441.209)	(11.797.969)
Net döviz pozisyonu (A+B)	8.658.217	1.493.736

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Haziran 2026	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	4.636	447.927	21.099.426
Toplam varlıklar	4.636	447.927	21.099.426
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(84.768)	(170.560)	(12.441.209)
Toplam yükümlülükler	(84.768)	(170.560)	(12.441.209)
Net bilanço pozisyonu	(80.132)	277.367	8.658.217
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(80.132)	277.367	8.658.217
31 Aralık 2025			
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	3.976	305.423	13.291.705
Toplam varlıklar	3.976	305.423	13.291.705
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(99.823)	(157.751)	(11.797.969)
Toplam yükümlülükler	(99.823)	(157.751)	(11.797.969)
Net bilanço pozisyonu	(95.847)	147.672	1.493.736
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(95.847)	147.672	1.493.736

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk 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.

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

30 Haziran 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	1.291.286	(1.291.286)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	1.291.286	(1.291.286)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(425.464)	425.464
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(425.464)	425.464
Toplam (3+6)	865.822	(865.822)

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	632.957	(632.957)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	632.957	(632.957)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(483.583)	483.583
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(483.583)	483.583
Toplam (3+6)	149.374	(149.374)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Haziran 2026	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	35.880.962	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	206.099.235	-	4
Ticari alacaklar	41.767.012	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	856.540	5
Ticari borçlar	-	-	11.327.618	6

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	45.506.874	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	143.328.757	-	4
Ticari alacaklar	51.057.749	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	2.471.607	5
Ticari borçlar	-	-	19.298.550	6

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

NOT 25- 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 Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Şirket'in 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. 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	184.504.349	96.103.248	18.959.888
Obaköy İş Merkezi	37.907.155	10.783.391	-
Haşim İşcan İş Merkezi	8.665.301	6.539.397	-
Farabi Sok. No: 27	4.498.947	4.448.077	-
Kuleli Caddesi No: 5	1.892.340	1.836.816	-
Arjantin Caddesi	2.447.703	2.385.067	-
Borazan Sokak- Konut-Ofis Projesi	47.530	(206.563)	-
Toplam	239.963.325	121.889.433	18.959.888

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

30 Haziran 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	183.847.704	97.588.856	18.006.175
Obaköy İş Merkezi	40.274.445	16.831.825	105.969
Haşim İşcan İş Merkezi	6.814.408	4.908.596	246.873
Farabi Sok. No:27	4.950.025	4.873.707	187.830
Kuleli Caddesi No:5	1.774.348	1.740.110	-
Arjantin Caddesi	2.282.250	2.266.834	-
Borazan Sokak- Konut-Ofis Projesi	45.854	(57.164)	-
Toplam	239.989.034	128.152.764	18.546.847

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

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

30 Haziran 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.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	241.980.197	188.835.631
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.530.423.853	7.511.463.965
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	19.870.535	19.870.535
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	360.000	423.936
	Diğer Varlıklar		142.693.920	129.958.328
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.935.328.505	7.850.552.395
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-	177.366
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	856.540	2.294.241
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.681.714.612	6.821.854.401
	Diğer Kaynaklar		1.252.757.353	1.026.226.387
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.935.328.505	7.850.552.395

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2026	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)	21.110.819	43.091.881
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)	1.589.091.028	1.552.633.941
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	19.870.535	19.870.535
J	Gayrimenkul Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.799.962	2.592.263
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)	220.834.449	145.678.857

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1) /D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	%95	%96	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%3	%3	<%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%20	%20	<%20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J) /I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	<%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	%1	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%3	%2	<%10

(*) Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerin 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.