

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

**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-47

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla****Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		100.264.934	102.316.715
Nakit ve nakit benzerleri	3	28.414.527	9.788.589
Finansal yatırımlar	4	38.056.572	35.302.686
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	24.018.405	27.644.278
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.543.471	1.832.296
Peşin ödenmiş giderler	11	3.919.834	10.348.644
Diğer dönen varlıklar	10	4.312.125	17.400.222
Duran varlıklar		4.856.835.733	4.838.771.841
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	329.130	260.610
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.807.997.513	4.786.306.073
Maddi duran varlıklar	8	40.510.326	35.838.485
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	8	447.302	595.150
Kullanım hakkı varlıkları	9	315.741	1.379.932
Peşin ödenmiş giderler	11	7.235.721	9.541.244
Ertelenmiş vergi varlığı		-	348.811
Diğer duran varlıklar	10	-	4.501.536
TOPLAM VARLIKLAR		4.957.100.667	4.941.088.556

İlişikteki notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla****Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		41.107.655	19.375.358
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	65.081	139.105
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	103.594	1.566.497
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.299.442	11.979.274
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	10, 20	26.334.000	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	19.482	22.734
Ertelenmiş gelirler	10	1.053.657	1.608.885
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.904.763	1.308.614
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	3.327.636	2.750.249
Uzun vadeli yükümlülükler		14.273.786	15.908.494
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.645.978	3.516.067
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		244.806	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	10.383.002	12.392.427
ÖZKAYNAKLAR		4.901.719.226	4.905.804.704
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.158.514.088	2.158.514.088
Hisse senetleri ihraç primleri		1.107.870	1.107.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.070.960)	(3.135.970)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.120.365.744	1.118.832.569
Geçmiş yıllar karları		1.335.479.441	488.638.865
Net dönem karı		25.983.043	878.507.282
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.901.719.226	4.905.804.704
Toplam özkaynaklar		4.901.719.226	4.905.804.704
TOPLAM KAYNAKLAR		4.957.100.667	4.941.088.556

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Hasılat	15	223.003.366	80.409.817	195.463.451	66.809.924
Satışların maliyeti (-)	15	(115.660.352)	(38.905.264)	(107.849.416)	(36.636.762)
Brüt kar		107.343.014	41.504.553	87.614.035	30.173.162
Genel yönetim giderleri (-)	16	(56.844.280)	(17.508.495)	(41.846.864)	(14.834.218)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(11.629.159)	(3.371.284)	(12.913.305)	(4.460.950)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	10.424.857	5.218.484	3.672.112	183.311
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(7.981.588)	(5.688.458)	(6.477.102)	(481.186)
Esas faaliyet karı		41.312.844	20.154.800	30.048.876	10.580.119
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		4.985.829	-	4.581.232	3.341.756
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(3.264.432)	(2.916.888)	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		43.034.241	17.237.912	34.630.108	13.921.875
Finansal gelirler	18	6.506.758	2.961.300	9.415.735	3.096.084
Finansal giderler (-)	18	(591.315)	(120.483)	(2.114.381)	(1.406.164)
Parasal kayıp		(22.522.557)	(14.799.722)	(36.418.341)	(19.407.352)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/(zarar)		26.427.127	5.279.007	5.513.121	(3.795.557)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri		(444.084)	(398.901)	25.304	(5.769)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		25.983.043	4.880.106	5.538.425	(3.801.326)
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	25.983.043	4.880.106	5.538.425	(3.801.326)
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar, (zarar)	19	0,00099	0,00019	0,00021	(0,00014)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		65.010	106.943	(253.025)	(78.136)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		65.010	106.943	(253.025)	(78.136)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		26.048.053	4.987.049	5.285.400	(3.879.462)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		26.048.053	4.987.049	5.285.400	(3.879.462)

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara
Hesap Dönemine Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

						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 (zararları)/ karları	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme ve ölçüm kayıpları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.158.514.088	1.111.098.581	1.107.870	(1.285.450.557)	(2.453.195)	1.781.823.410	4.027.980.197
Transferler	-	-	7.733.988	-	1.774.089.422	-	(1.781.823.410)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	(253.025)	-	(253.025)
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	5.538.425	5.538.425
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.158.514.088	1.118.832.569	1.107.870	488.638.865	(2.706.220)	5.538.425	4.033.265.597
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.158.514.088	1.118.832.569	1.107.870	488.638.865	(3.135.970)	878.507.282	4.905.804.704
Transferler	-	-	1.533.175	-	876.974.107	-	(878.507.282)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	65.010	-	65.010
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	(30.133.531)	-	-	(30.133.531)
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	25.983.043	25.983.043
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.158.514.088	1.120.365.744	1.107.870	1.335.479.441	(3.070.960)	25.983.043	4.901.719.226

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara****Hesap Dönemine Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	42.848.909	24.094.193
Dönem karı	25.983.043	5.538.425
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(5.377.732)	25.675.407
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler 6	(333.729)	1.999
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler 16	7.922.911	7.288.950
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler 18	(6.022.555)	(2.689.916)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler 18	556.206	650.303
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	795.401	309.244
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	593.617	(44.435)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(2.547.059)	(4.284.043)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler	(3.152.835)	-
Parasal kazanç/kayıp	(3.189.689)	24.443.305
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:	22.682.628	(5.747.932)
Finansal yatırımlardaki değişim	(206.830)	(14.656.181)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	5.815.064	(4.601.597)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim	220.305	4.191.741
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	8.734.332	4.041.630
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim	(3.679.832)	1.335.603
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim	(5.790.048)	3.804.473
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim	17.589.637	136.399
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları	43.287.939	25.465.900
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(439.030)	(1.371.707)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(29.921.318)	(28.420.007)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları 8	(15.157.981)	(9.629.263)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	6.928.103	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları 7	(21.691.440)	(18.790.744)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	1.564.872	(336.718)
Kredi geri ödemelerinden nakit çıkışları	(872.152)	(1.493.409)
Diğer finansal borçlanma geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.462.903)	(234.390)
Alınan faiz 18	4.131.984	1.510.275
Ödenen faiz	(232.057)	(119.194)
Nakit ve nakit benzerine ilişkin enflasyon etkisi	4.133.475	10.012.819
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış	18.625.938	5.350.287
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	9.788.589	29.391.827
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	28.414.527	34.742.114

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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; 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmî Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca Kurumlar Vergisinden istisnadır.

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

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

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

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	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	100	263.340.000	100	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		2.158.514.088		2.158.514.088
Toplam		2.421.854.088		2.421.854.088

(*) Şirket'in 22 Mayıs 2024 tarihinde yapılan 2023 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.

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

		Geçerli Para Birimi	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Eylül 2024 %	31 Aralık 2023 %
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Grup	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 düzeltmesi farkı ile 563.850 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.

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 46'dır (31 Aralık 2023: 38).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 11 Kasım 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş konsolide finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Grup, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ve 30 Eylül 2023 karşılaştırmalı ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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 konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem konsolide 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.

Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayınlanan ve 4 Ekim 2022 tarihinde güncellenen 2022 TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385

TMS 29 uyarınca konsolide finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve konsolide kar veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, konsolide kar veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir Grup'un konsolide finansal tablolarını yabancı para biriminden sunması durumunda, konsolide finansal tablolar çevrim işlemi yapılmadan önce TMS 29'a göre enflasyona göre düzeltilir. Grup'un cari döneme ait konsolide finansal durum tablosu ile konsolide kar veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun çevriminde, tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılır.

Konsolide karşılaştırmalı finansal tabloların çevriminde, çevrimin yapıldığı para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olup olmadığı önem taşır. Çevrimin yapıldığı para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi değilse, karşılaştırmalı tutarlar önceki yılın konsolide finansal tablolarında cari yıl tutarları olarak sunulan tutarlar olur. Aksi halde, karşılaştırmalı tüm tutarlar da cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılarak çevrilir.

Yabancı para işlemleri

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

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tablolarının düzeltilmesi

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Eylül 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Geçmiş yıl konsolide finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi gerektirecek muhasebe politikası değişikliği ve önemli hata bulunmamaktadır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17- Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler, UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır

- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik
- UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Peşin Ödenmiş Giderler

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

**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

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.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

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

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Konsolide finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) 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.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun, 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Not 3).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

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

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.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

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

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü sonrasındaki ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/ (3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/ (34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar. KVK Madde 15/ (2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/ (3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmî Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Ancak 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren finansal tablolarda uygulanmak üzere; 2 Ağustos 2024'te uygulamaya giren 7524 sayılı Kanun uyarınca; Yatırım fon ve ortaklıklarında kurumlar vergisi istisnası, fon ve ortaklıkların gayrimenkul kazançlarının en az %50'sinin kâr olarak dağıtılması koşuluna bağlanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatına ilişkin tüm aktüeryal kar/(zarar) diğer kapsamlı gelir/(gider) hesapları altında yansıtılması gerekmektedir.

Nakit Akış Tablosu

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

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde (Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI. No: 29 sayılı Tebliğ. 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI. No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri:VI. No:11 sayılı Tebliğ’in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ’de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide 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 27).

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 23’te 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Tespiti

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarda 31 Aralık 2023 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir.

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	7.908	9.914
Bankadaki nakit:		
- Vadeli mevduat	23.785.513	2.082.460
- Vadesiz mevduatlar	89.052	972.241
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	4.532.054	6.723.974
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	28.414.527	9.788.589

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bankalardaki mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
TL	19.431.956	2.089.440
ABD Doları	4.371.451	959.876
Avro	71.158	5.385
Toplam	23.874.565	3.054.701

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların ABD Doları ve TL olup, etkin faiz oranı sırasıyla %0,20 ve %49'dur (31 Aralık 2023: TL mevduatlar için %42).

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Hisse senetleri (*)	38.056.572	35.302.686
Toplam	38.056.572	35.302.686

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur. 30 Eylül 2024 itibarıyla Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ve Halk GYO hisselerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2024	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kayıpları	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	40.603.631	(2.547.059)	38.056.572
Toplam	40.603.631	(2.547.059)	38.056.572

31 Aralık 2023	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kayıpları	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	40.871.626	(5.568.940)	35.302.686
Toplam	40.871.626	(5.568.940)	35.302.686

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli banka kredileri	65.081	139.105
Kısa vadeli banka kredileri	65.081	139.105

b) Kiralama Borçları

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Kiralama yükümlülükleri	103.594	1.566.497
Toplam	103.594	1.566.497

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

b) Kiralama Borçları (devamı)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıla kadar	104.521	1.639.811
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(927)	(73.314)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	103.594	1.566.497

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
TL	%10,75	%10,75

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	20.517.201	31.741.714
Gelir tahakkukları (*)	7.569.639	1.392.266
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.068.435)	(5.489.702)
Toplam	24.018.405	27.644.278

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla gelir tahakkukları, Grup'un eylül ayı için ekim ayında kestiği kira bedelleri ve ortak alan katılım gelirleri oluşmaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 4.068.435 TL (31 Aralık 2023: 5.489.702 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

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

	2024	2023
1 Ocak	(5.489.702)	(7.733.717)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 17)	6.278.044	2.702.611
Dönem gideri (Not 17)	(6.611.773)	(2.700.612)
Parasal kazanç	1.754.996	1.994.681
30 Eylül	(4.068.435)	(5.737.037)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari borçlar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.299.442	11.979.274
Toplam	8.299.442	11.979.274

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2024 tarihi				30 Eylül 2024 tarihi
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	725.487.425	-	-	-	725.487.425
Haşim İşcan İş Merkezi	258.881.879	165.740	-	-	259.047.619
Kuleli Caddesi No:5	40.146.731	-	-	-	40.146.731
Kocaeli Dilovası Arsası	29.074.113	-	-	-	29.074.113
Farabi Sok. No:27	49.921.882	3.355.189	-	-	53.277.071
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	161.990.632	-	-	-	161.990.632
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	308.063.322	-	-	-	308.063.322
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	54.126.420	2.066.149	-	-	56.192.569
Beykoz Riva 25 adet arsa	458.824.010	-	-	-	458.824.010
Mühye parsel 1, 4	67.950.693	-	-	-	67.950.693
Atakule AVM	2.508.233.228	16.104.362	-	-	2.524.337.590
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	80.918.419	-	-	-	80.918.419
Arjantin Caddesi	42.687.319	-	-	-	42.687.319
Toplam	4.786.306.073	21.691.440	-	-	4.807.997.513

Grup, en son eksper raporunu 29 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2024 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.

2024 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2023 tarihi				30 Eylül 2023 tarihi
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	570.106.932	107.640	-	-	570.214.572
Haşim İşcan İş Merkezi	227.543.563	2.344.261	-	-	229.887.824
Kuleli Caddesi No:5	32.582.976	-	-	-	32.582.976
Kocaeli Dilovası Arsası	31.049.527	-	-	-	31.049.527
Farabi Sok. No:27	40.865.834	-	-	-	40.865.834
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	123.996.635	252.451	-	-	124.249.086
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	317.255.878	-	-	-	317.255.878
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	45.600.496	-	-	-	45.600.496
Beykoz Riva 25 adet arsa	331.818.039	-	-	-	331.818.039
Mühye parsel 1, 4	49.950.922	-	-	-	49.950.922
Atakule AVM	2.014.480.801	16.086.392	-	-	2.030.567.193
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	65.837.534	-	-	-	65.837.534
Arjantin Caddesi	34.698.462	-	-	-	34.698.462
Toplam	3.885.787.599	18.790.744	-	-	3.904.578.343

Grup, en son eksper raporunu 30 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2023 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.

2023 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2024	2023
1 Ocak	4.786.306.073	3.885.787.599
İlaveler	21.691.440	18.790.744
30 Eylül	4.807.997.513	3.904.578.343

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan TSKB 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 Eylül 2024 tarihinde biten dönem içerisinde 157.986.275 TL kira geliri elde edilmiştir (30 Eylül 2023: 142.807.400 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 35.154.078 TL işletme giderine katlanılmıştır (30 Eylül 2023: 31.360.341 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	8.873.268	-	-	8.873.268
Taşıtlar	40.099.390	14.685.637	(6.375.404)	48.409.623
Demirbaşlar	48.694.572	472.344	-	49.166.916
Toplam	97.667.230	15.157.981	(6.375.404)	106.449.807
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(3.598.603)	(443.663)	-	(4.042.266)
Taşıtlar	(14.383.423)	(5.273.112)	2.600.136	(17.056.399)
Demirbaşlar	(43.846.719)	(994.097)	-	(44.840.816)
Toplam	(61.828.745)	(6.710.872)	2.600.136	(65.939.481)
Net defter değeri	35.838.485			40.510.326

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	8.873.268	-	-	8.873.268
Taşıtlar	22.393.222	9.330.121	-	31.723.343
Demirbaşlar	48.053.963	164.466	-	48.218.429
Toplam	79.320.453	9.494.587		88.815.040
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(3.007.052)	(443.663)	-	(3.450.715)
Taşıtlar	(11.050.139)	(2.408.151)	-	(13.458.290)
Demirbaşlar	(41.167.186)	(2.097.471)	-	(43.264.657)
Toplam	(55.224.377)	(4.949.285)		(60.173.662)
Net defter değeri	24.096.076			28.641.378

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Haklar	8.297.280	-	-	8.297.280
Toplam	8.297.280	-	-	8.297.280
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(7.702.130)	(147.848)	-	(7.849.978)
Toplam	(7.702.130)	(147.848)	-	(7.849.978)
Net defter değeri	595.150			447.302

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Maliyet:				
Haklar	8.162.603	134.676	-	8.297.279
Toplam	8.162.603	134.676	-	8.297.279
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(7.516.044)	(136.757)	-	(7.652.801)
Toplam	(7.516.044)	(136.757)	-	(7.652.801)
Net defter değeri	646.559			644.478

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

30 Eylül 2024 tarihli ara dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Binalar	1.655.918	-	-	1.655.918
Toplam	1.655.918	-	-	1.655.918
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(275.986)	(1.064.191)	-	(1.340.177)
Toplam	(275.986)	(1.064.191)	-	(1.340.177)
Net defter değeri	1.379.932			315.741

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Maliyet:				
Binalar	1.738.801	-	-	1.738.801
Taşıtlar	890.500	1.066.484	-	1.956.984
Toplam	2.629.301	1.066.484	-	3.695.785
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(289.800)	(1.304.101)	-	(1.593.901)
Taşıtlar	(717.348)	(898.807)	-	(1.616.155)
Toplam	(1.007.148)	(2.202.908)	-	(3.210.056)
Net defter değeri	1.622.153			485.729

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer çeşitli alacaklar	1.543.471	1.832.296
Toplam	1.543.471	1.832.296

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)****Uzun vadeli diğer alacaklar**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	329.130	260.610
Toplam	329.130	260.610

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	4.227.782	17.308.917
Diğer	84.343	91.305
Toplam	4.312.125	17.400.222

c) Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	-	4.501.536
Toplam	-	4.501.536

d) Ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar	1.053.657	1.608.885
Toplam	1.053.657	1.608.885

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	3.327.636	2.750.249
Toplam	3.327.636	2.750.249

f) Diğer kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (*) (Not 20)	26.334.000	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	19.482	22.734
Toplam	26.353.482	22.734

(*) Grup'un ortaklara borçlar kalemi pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır. İlgili temettü borçlar 30 Ekim 2024 ve 1 Kasım 2024 tarihlerinde ortaklara ödenmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)****g) Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	10.383.002	12.392.427
Toplam	10.383.002	12.392.427

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.356.981	9.774.970
Verilen avanslar	562.853	573.674
Toplam	3.919.834	10.348.644

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

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler (*)	7.235.721	9.541.244
Toplam	7.235.721	9.541.244

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

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	6.251.380	6.127.091
Toplam	6.251.380	6.127.091

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)****b) Grup tarafından verilen TRİ'ler**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.543.568	1.709.123
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	1.543.568	1.709.123

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup tarafından açılmış ikisi temyiz aşamasında olan beş adet dava, Grup aleyhine açılmış olan iki dava olmak toplamda yedi adet dava bulunmaktadır. Grup yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Grup aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi ile birlikte herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden izin yükümlülüğü	1.904.763	1.308.614
Toplam	1.904.763	1.308.614

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	3.645.978	3.516.067
Toplam	3.645.978	3.516.067

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR**a) Sermaye**

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	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	100,00	263.340.000	100,00	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		2.158.514.088		2.158.514.088
Toplam sermaye		2.421.854.088		2.421.854.088

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

a) Sermaye (devamı)

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.

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.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	1.120.365.744	1.118.832.569
Toplam	1.120.365.744	1.118.832.569

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

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

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 düzeltilmesinden 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	157.986.275	56.304.349	142.807.400	52.703.342
Ortak alan katılım payı gelirleri	46.275.342	19.746.782	39.271.526	13.141.807
Diğer gelirler	18.741.749	4.358.686	13.384.525	964.775
Toplam	223.003.366	80.409.817	195.463.451	66.809.924
Satışların maliyeti				
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(77.721.749)	(26.465.500)	(75.006.613)	(24.726.134)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(12.714.255)	(4.392.532)	(11.413.501)	(1.545.654)
Personel ücret ve giderleri	(11.845.190)	(3.270.863)	(8.808.388)	(3.157.764)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(8.411.567)	(3.509.272)	(6.503.568)	(2.765.125)
Vergi resim ve harçlar	(2.892.602)	(62.586)	(3.747.361)	(3.293.218)
Haşım İşcan ortak alan giderleri (**)	(2.074.989)	(1.204.511)	(2.369.985)	(1.148.867)
Toplam	(115.660.352)	(38.905.264)	(107.849.416)	(36.636.762)

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

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

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Personel ücret giderleri	29.164.628	11.003.034	19.579.068	2.630.491
Bağış ve yardımlar	8.595.677	-	-	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	7.922.911	3.105.245	7.288.950	2.513.599
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	4.936.623	1.424.406	9.617.441	8.102.507
Vergi resim ve harçlar	1.795.557	772.435	1.399.170	511.147
Seyahat giderleri	1.020.022	623.077	766.110	294.676
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	931.889	331.924	880.268	386.310
Kira giderleri	125.578	29.753	306.658	77.096
Diğer	2.351.395	218.621	2.009.199	318.392
Toplam	56.844.280	17.508.495	41.846.864	14.834.218

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER**

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	6.278.044	4.794.911	2.702.611	18.194
Sabit kıymet satış karı	3.152.835	-	-	-
Kur farkı gelirleri	63.179	192.685	373.982	131.794
Diğer	930.799	230.888	595.519	33.323
Toplam	10.424.857	5.218.484	3.672.112	183.311

**Esas faaliyetlerden diğer
giderler**

Karşılık giderleri (Not 6)	6.611.773	5.369.743	2.700.612	138.018
Kur farkı giderleri	1.289.358	314.694	3.725.294	343.135
Diğer	80.457	4.021	51.196	33
Toplam	7.981.588	5.688.458	6.477.102	481.186

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Finansal gelirler				
Mevduat faiz gelirleri	4.131.984	2.242.759	1.510.275	631.937
Fon değerlendirme kazançları	1.890.571	597.821	1.179.641	711.608
Kambiyo karları	484.203	120.720	6.725.819	1.752.539
Toplam	6.506.758	2.961.300	9.415.735	3.096.084
	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023

Finansal giderler

Faiz giderleri	556.206	103.962	650.303	102.310
Kambiyo zararı	35.109	16.521	1.464.078	1.303.854
Toplam	591.315	120.483	2.114.381	1.406.164

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)**

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri için Grup hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem karı/(zararı)	25.983.043	4.880.106	5.538.425	(3.801.326)
Hisse başına kar	0,00099	0,00019	0,00021	(0,00014)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	14.435.178	14.364.398
Toplam	14.435.178	14.364.398

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

b) İlişkili taraflara diğer borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar (*)	26.334.000	-
Toplam	26.334.000	-

(*) Grup'un ortaklara borçlar kalemi pay sahiplerine ödenecek olan temettü borçlarından oluşmaktadır. İlgili temettü borçlar 30 Ekim 2024 ve 1 Kasım 2024 tarihlerinde ortaklara ödenmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") Madde 5/ (1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/ (3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/ (2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Ancak 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren finansal tablolarda uygulanmak üzere; 2 Ağustos 2024'te uygulamaya giren 7524 sayılı Kanun uyarınca; Yatırım fon ve ortaklıklarında kurumlar vergisi istisnası, fon ve ortaklıkların gayrimenkul kazançlarının en az %50'sinin kâr olarak dağıtılması koşuluna bağlanmıştır.

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

2024 yılında Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'i için uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (31 Aralık 2023: %25).

Ertelenmiş Vergi

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

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'inin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

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

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	48.532.237	28.850.286
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(28.414.527)	(9.788.589)
Net nakit	20.117.710	19.061.697
Toplam özkaynaklar	4.901.719.226	4.905.804.704
Borç/ özkaynak dengesi	(4.881.601.516)	(4.886.743.007)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%0	%0

b) Finansal risk faktörleri

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Eylül 2024

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	24.018.405	-	1.872.601	23.874.565
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	5.339.788	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	22.698.700	-	1.872.601	23.874.565
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	-	1.319.705	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.068.435	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.068.435)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2023

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	27.644.278	-	2.092.906	3.054.701
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.099.587	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	22.692.843	-	2.092.906	3.054.701
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	-	4.951.435	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.489.702	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.489.702)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

30 Eylül 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	825.500	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	413.226	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	80.979	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.319.705	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2023	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.105.835	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.477.560	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	368.040	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	4.951.435	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)****Likidite riski tablosu:****30 Eylül 2024**

	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)	65.081	65.081	65.081	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	103.594	103.594	25.899	77.695	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	8.299.442	8.299.442	8.299.442	-	-	-
Diğer borçlar (Not 10)	40.064.122	40.064.120	29.681.118	-	10.383.002	-
Toplam yükümlülük	48.532.239	48.532.237	38.071.540	77.695	10.383.002	-

31 Aralık 2023

	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)	139.105	139.105	139.105	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.566.497	1.566.497	336.639	1.229.858	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	11.979.274	11.979.274	11.979.274	-	-	-
Diğer borçlar (Not 10)	15.165.410	15.165.410	2.772.983	-	12.392.427	-
Toplam yükümlülük	28.850.286	28.850.286	15.228.001	1.229.858	12.392.427	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Döviz cinsinden varlıklar	4.442.012	965.262
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(8.549.407)	(10.594.186)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(4.107.395)	(9.628.924)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

30 Eylül 2024	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	1.872	128.215	4.442.012
Toplam varlıklar	1.872	128.215	4.442.012
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(96.733)	(142.910)	(8.549.407)
Toplam yükümlülükler	(96.733)	(142.910)	(8.549.407)
Net bilanço pozisyonu	(94.861)	(14.695)	(4.107.395)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(94.861)	(14.695)	(4.107.395)
31 Aralık 2023	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	166	32.606	965.262
Toplam varlıklar	166	32.606	965.262
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(133.868)	(211.752)	(10.594.186)
Toplam yükümlülükler	(133.868)	(211.752)	(10.594.186)
Net bilanço pozisyonu	(133.702)	(179.146)	(9.628.924)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(133.702)	(179.146)	(9.628.924)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo, Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2024		
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	(50.095)	50.095
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(50.095)	50.095
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(360.645)	360.645
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(360.645)	360.645
Toplam (3+6)	(410.740)	410.740

31 Aralık 2023		
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	(527.373)	527.373
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(527.373)	527.373
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(435.519)	435.519
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(435.519)	435.519
Toplam (3+6)	(962.892)	962.892

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)****Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
30 Eylül 2024				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	28.414.527	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	38.056.572	-	4
Ticari alacaklar	24.018.405	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	168.675	5
Ticari borçlar	-	-	8.299.442	6

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2023				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	9.788.589	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	35.302.686	-	4
Ticari alacaklar	27.644.278	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.705.602	5
Ticari borçlar	-	-	11.979.274	6

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

NOT 24- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un konsolide finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Grup'un finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
2024			
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	174.488.485	158.384.123	16.104.362
Obaköy İş Merkezi	34.427.958	34.427.958	-
Haşim İşcan İş Merkezi	5.465.104	5.299.364	165.740
Farabi Sok. No: 27	5.235.125	1.879.936	3.355.189
Kuleli Caddesi No: 5	1.516.482	1.516.482	-
Arjantin Caddesi	1.830.690	1.830.690	-
Borazan Sokak	39.522	39.522	-
Riva	-	(2.066.149)	2.066.149
Toplam	223.003.366	201.311.926	21.691.440

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

2023	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	154.306.280	138.219.888	16.086.392
Obaköy İş Merkezi	30.509.835	30.402.195	107.640
Haşim İşcan İş Merkezi	7.458.179	5.113.918	2.344.261
Kuleli Caddesi No: 5	1.334.653	1.334.653	-
Arjantin Caddesi	1.822.274	1.822.274	-
Borazan Sokak	32.230	32.230	-
Riva	-	(252.451)	252.451
Toplam	195.463.451	176.672.707	18.790.744

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

NOT 25- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

15.10.2024 tarihinde şirketin %100 oranında Bağlı Ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret LTD ŞTİ.'nin sermayesi, 100.000 TL'den 11.900.000 TL artırılarak yeni sermayesi 12.000.000 TL olmuştur. Arttırılan bu sermayenin 6.187.000 TL'si iç kaynaklardan (ortaklar cari hesabından) geriye kalan 5.713.000 TL ise nakden ödenmiştir.

22.05.2024 tarihinde yapılan 2023 Mali Yılı Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kuruluna verilen yetkiye istinaden Şirketin 2023 yılı hesap dönemi karından nakit olarak dağıtılmasına karar verilen 26.334.000 TL temettü borcu 30 Ekim 2024 ve 1 Kasım 2024 tarihlerinde ortaklara ödenmiştir.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2024 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	66.355.595	44.555.704	
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)	4.807.997.513	4.786.306.073	
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	563.850	563.850	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	
	Diğer Varlıklar		84.876.054	111.184.765	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.959.793.012	4.942.610.392	
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	65.081	139.105	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	103.594	1.566.497	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	IV-11, Md. 24/ (g)	26.334.000	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.907.829.476	4.910.340.718	
	Diğer Kaynaklar		25.460.861	30.564.072	
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.959.793.012	4.942.610.392	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023	
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)	23.870.428	3.053.961	
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)	1.082.095.339	1.080.029.190	
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	563.850	563.850	
J	Gayrimenkul Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.543.568	1.709.123	
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)	42.480.805	41.495.132	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023	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)	%97	%97	≤%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%1	%1	≤%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)	%22	%22	≤%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	%1	%0	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	%0	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/ (1)	%1	%1	≤%10

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

(*) 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.

(**) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan "alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" hükmünde belirtilen yüzdenin 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolardaki toplam değerinin aktif toplamına oranı %22'ye ulaşmıştır. Konuya ilişkin olarak Şirket Yönetimi ve SPK arasında görüşmeler sürmektedir.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.