

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
("ATA GYO" VEYA "ŞİRKET")**

30 EYLÜL 2024
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AIT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-51
1.ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	5
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
5.TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	24
6. FİNANSAL BORÇLAR/KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR.....	25
7.DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	26
8. ERTELENMİŞ GELİRLER.....	26
9.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	27
10.DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	27
11.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	28
12.MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30
13.KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	31
14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	31
15.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	32
16.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
17.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	35
18.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
19.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37
19.1.NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	37
20.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	38
21.FİNANSMAN GİDERLERİ.....	38
22.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	38
23.PAY BAŞINA KAZANÇ	38
24.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41
26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER	47
27.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
28.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	49
29.EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	50

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Dönen Varlıklar		54.581.025	62.084.577
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	50.428.232	52.801.249
Ticari Alacaklar	5,24	2.647.328	7.668.016
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	773.944	301.197
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,24	1.873.384	7.366.819
Diğer Alacaklar	7	143.611	127.084
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	143.611	127.084
Peşin Ödenmiş Giderler	9	644.681	592.880
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	644.681	592.880
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	9	717.173	79.811
Diğer Dönen Varlıklar	10	-	815.537
Duran Varlıklar		526.949.383	525.854.463
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	526.221.813	524.668.180
Maddi Duran Varlıklar	12	41.338	58.775
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	686.232	1.096.772
Peşin Ödenmiş Giderler	9	-	30.736
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	-	30.736
TOPLAM VARLIKLAR		581.530.408	587.939.040
KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.693.503	11.092.989
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	133.577	165.210
Ticari Borçlar	5,24	1.701.103	9.747.550
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	1.394.674	7.709.891
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5,24	306.429	2.037.659
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	370.787	335.268
Diğer Borçlar	7	400.509	770.692
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	400.509	770.692
Ertelemiş Gelirler	8	87.527	74.269
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	8	87.527	74.269
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.778.333	2.995.573
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	48.349	203.951
Ertelemiş Gelirler	8	94.821	136.159
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	8	94.821	136.159
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.635.163	2.655.463
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	15	2.635.163	2.655.463
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.471.836	14.088.562
Özkaynaklar		576.058.572	573.850.478
Ödenmiş Sermaye	17	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	346.865.729	346.865.729
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	28.385.597	28.385.597
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	17	(447.896)	(503.796)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	4.483.310	4.483.310
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17	147.119.638	103.085.488
Net Dönem Karı / (Zararı)	17	2.152.194	44.034.150
TOPLAM KAYNAKLAR		581.530.408	587.939.040

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Hasılat	18	20.029.684	15.131.718	6.451.249	5.368.583
Satışların Maliyeti(-)	18	(5.872.523)	(7.110.504)	(2.014.165)	(1.965.115)
BRÜT KAR/(ZARAR)		14.157.161	8.021.214	4.437.084	3.403.468
Genel Yönetim Giderleri(-)	19	(16.396.092)	(18.297.113)	(4.375.366)	(5.850.502)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	18.952.735	26.921.936	5.782.635	1.115.950
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	20	(38.225)	(63.241)	(35.366)	(195)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		16.675.579	16.582.796	5.808.987	(1.331.279)
Finansman Giderleri(-)	21	(693.781)	(1.446.131)	(193.994)	(816.558)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(13.829.604)	(5.814.249)	(3.881.218)	(780.168)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		2.152.194	9.322.416	1.733.775	(2.928.005)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		-	-	-	-
- Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		2.152.194	9.322.416	1.733.775	(2.928.005)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		2.152.194	9.322.416	1.733.775	(2.928.005)
Pay Başına Kazanç					
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	0,045	0,196	0,037	(0,062)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	15	55.900	(105.646)	(114.334)	(121.396)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		55.900	(105.646)	(114.334)	(121.396)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		2.208.094	9.216.770	1.619.441	(3.049.401)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024	17	47.500.000	346.865.729	28.385.597	(503.796)	4.483.310	103.085.488	44.034.150	573.850.478
Transferler	17	-	-	-	-	-	44.034.150	(44.034.150)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	55.900	-	-	2.152.194	2.208.094
- Dönem Karı (Zararı)	17	-	-	-	-	-	-	2.152.194	2.152.194
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	17	-	-	-	55.900	-	-	-	55.900
30 Eylül 2024	17	47.500.000	346.865.729	28.385.597	(447.896)	4.483.310	147.119.638	2.152.194	576.058.572
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem									
1 Ocak 2023	17	47.500.000	346.865.729	28.385.597	(594.434)	2.991.097	(184.310.157)	288.887.858	529.725.690
Transferler	17	-	-	-	-	1.492.213	287.395.645	(288.887.858)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(105.646)	-	-	9.322.416	9.216.770
- Dönem Karı (Zararı)	17	-	-	-	-	-	-	9.322.416	9.322.416
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	17	-	-	-	(105.646)	-	-	-	(105.646)
30 Eylül 2023	17	47.500.000	346.865.729	28.385.597	(700.080)	4.483.310	103.085.488	9.322.416	538.942.460

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Net Karı/Zararı		2.152.194	9.322.416
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		2.152.194	9.322.416
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(9.961.809)	(14.710.319)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	436.060	467.894
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	20	34.599	-
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	20	34.599	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	745.349	1.146.200
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	15	745.349	1.146.200
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	(11.177.817)	1.422.497
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	20	(11.816.211)	(17.980)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	20	638.394	1.440.477
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	11	-	(17.746.910)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri ile İlgili Düzeltmeler</i>	11	-	(22.724.734)
<i>Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler</i>		-	4.977.824
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2.246.355)	2.615.720
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5,24	2.962.116	(2.990.945)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5,24	3.548.963	(2.661.190)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5	(586.847)	(329.755)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(50.071)	(58.397)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	7	(50.071)	(58.397)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	(21.065)	91.457
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5,24	(5.473.581)	494.534
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	5,24	(1.193.390)	171.302
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	5	(4.280.191)	323.232
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	124.314	268.580
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(167.059)	6.633.048
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	7,24	-	8.744.442
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	7	(167.059)	(2.111.394)
Ertelemiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	(28.080)	288.836
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		407.071	(2.500.732)
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>		600.276	(2.874.500)
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		(193.205)	373.768
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(10.055.970)	(3.161.522)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(658.428)	(11.644)
Alınan Faiz	20	11.332.074	17.980
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	(76.439)	(2.196.282)
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		13.011.917	6.442.559
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit		13.553.154	1.091.091
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(8.083)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(1.553.633)	(31.581.804)
Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		286.279	13.934.075
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.227.805)	(1.209.096)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(739.140)	(637.414)
Ödenen Faiz	21	(638.394)	(1.440.477)
Finansman Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		149.729	868.795
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		11.049.912	(17.765.734)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		52.637.443	44.613.515
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(13.893.654)	(23.616.024)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		49.793.701	3.231.757

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 20 Mart 1997 tarihinde İstanbul'da 367415/314997 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na kayıtlı bir yatırım ortaklığı olarak kurulmuş; 27 Ekim 2011 tarih ve 2011/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile nev'ini Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürme kararı almış ve 28 Aralık 2011 tarihli YO 46 sayılı yazı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuruda bulunmuştur.

7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, unvan ve statü değişikliklerine ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olan ticaret unvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Bu tarihe kadar Şirket'in esas faaliyet konusu, sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetilmesi olup Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu'nun, yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslarını belirlediği tebliğlere uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmüştür.

Şirket'in yeni faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

Şirket'in merkezi Dikilitaş Mahallesi Emirhan Caddesi No: 109 Beşiktaş / İstanbul adresindedir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket hisselerinin yüzde 3,69'luk kısmının tamamı A Grubu olmak üzere, Ata Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi'ne ("Ata Yatırım") aittir. Söz konusu hisseler neticesinde Ata Yatırım, Şirket'in ana ortağı ve Ata Holding Anonim Şirketi ("Ata Holding") ise esas kontrolü elinde tutan taraftır. B Grubu yüzde 96,31 oranındaki hisse halka açık olarak Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde ("BIST") işlem görmektedir.

Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na sahiptir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket'in dönem içinde görev alan ortalama çalışan sayısı 4'tür (31 Aralık 2023: 6 kişi).

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık, iştirak veya müşterek yönetime tabi teşebbüsü bulunmamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

2.1.1 TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 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 Tebliğ'in 5'inci Maddesi'ne istinaden KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'ye uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolar, Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 03 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2024 tarihinde onaylanarak yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği varsayımı

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

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23.11.2023 tarihli duyuruda TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Ayrıca kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29'daki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği açıklanmıştır.

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

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,0000	343%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,3586	268%
30 Eylül 2023	1.614,31	1,4938	190%

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

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

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

30 Eylül 2024 tarihli ve önceki raporlama dönemlerine ait finansal tablolar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanarak karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.1.6 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi TL olup, tüm finansal bilgiler Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden gösterilmiştir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.7 Netleştirme/mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren ara dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS 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.

a. 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGG, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemleri

Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı- kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortama çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları (devamı)

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Tedarikçi Finansman Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b. Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri – Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları (devamı)

c. Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

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

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğinin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket 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

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları (devamı)

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 30 Eylül 2024 tarihli finansal tabloları enflasyon muhasebesine göre düzeltilerek hazırlanmıştır(2.1.4 dipnot).

2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.5.1 İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (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, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket 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 taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili hasılat ve satılan malın maliyeti hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımının sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

2.5.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15, müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için gelirin muhasebeleştirilmesi konusundaki beş aşamalı yaklaşımı takip etmeyi gerektirir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlerin hakları ve ödeme koşulları tanımlanabilir, sözleşmenin ticari maddeye sahip olması ve sözleşmenin onaylanması ve taraflar tarafından yükümlülüklerinin yerine getirilmesi durumunda mevcuttur.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde veya bir sözleşmede diğer sözleşmeye veya mallara veya hizmetlere (veya malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda tek bir sözleşme yükümlülüğü olup Şirket, sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" gelirin muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket, bir mal veya hizmeti, eğer sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ise ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşmeyi yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir ödeme beklendiğini değerlendirir. Değerlendirmeye geldiğinde, Şirket, dikkate değer değişken unsurları ve önemli bir finansman bileşeninin var olup olmadığını göz önünde bulundurur.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Önemli finansman bileşeni

Şirket, vaat edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için taahhüt verilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzenlemez. Hizmetlerin avansının alındığı ve ödeme şemasının Şirket'in dönem içinde yükümlülüğü yerine getirmesi ile geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağı sonucuna varmıştır.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri, değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir düzenleme altında teslim edilirse, o zaman bedel, ayrı mal veya hizmetlerin (yerine getirme zorunlulukları) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak tahsis edilir. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, hizmet sözleşmelerindeki toplam bedel, beklenen maliyet artı marj bazında tahsis edilir.

Aşama 5: Gelirin muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yaygın olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı yarattığı veya geliştirdiği anda varlığın kontrolünün müşteriye geçmesi durumunda,
- Şirket'in yükümlülüğü yerine getirmesiyle Şirket'in kullanımı için herhangi bir varlığın ortaya çıkarmaması ve alternatif olarak o güne kadar müşterinin ödeme hakkı olması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, bir işletme, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, hasılatın veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zamandaki hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket, bir sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmenin önlenemez maliyetlerinin ekonomik faydasını aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mal veya hizmetler farklıysa, işletme, mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet yaratmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi, birleşik olarak muhasebeleştirir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Şirket'in kira gelirlerine ve gayrimenkul satışından elde ettiği gelirlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

i. Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

ii. Gayrimenkul satışı

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle satılan gayrimenkulün, kontrolün alıcıya transfer ederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2.5.4 Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özelliği varlığın maliyetine dahil edilir. Özelliği bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

2.5.5 Finansal araçlar

Finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçümü

Finansal varlıklar

Şirket, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebelemektedir.

Gerçeğe uygun değer (GUD) değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de GUD'e ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5 Finansal araçlar (devamı)

TFRS 9'a göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülen ticari alacaklara yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar. Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.5 Finansal araçlar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir. Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.6 Yabancı para işlemleri

Şirket'in, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır. Bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden dövizli parasal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.5.7 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

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

2.5.8 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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.

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar. Amortisman doğrusal amortisman yöntemine göre hesaplanmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür (Yıl)
Döşeme ve demirbaş	3-10

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 bedeli ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

2.5.9 Kiralama işlemleri

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

i. Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.9 Kiralama işlemleri (devamı)

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirilmeyi tercih etmiştir. Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyeti üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığı başlangıçta maliyet değerinden ölçülmüş ve kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket'in muhasebe politikalarına uygun olarak gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur.

Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtabilecek şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil);
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri;

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kısa süreli kiralamar ve düşük değerli kiralamar

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli gayrimenkulleri ve araçları dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamarları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama işlemlerinden borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamarlarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.9 Kiralama işlemleri (devamı)

ii. Kiraya veren olarak

Şirket, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Şirket kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır.

Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Şirket, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Şirket'in yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Şirket sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayarak dağıtır.

Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir.

Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak hasılat olarak finansal tablolarına yansıtılmaktadır.

2.5.10 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, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

2.5.11 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar

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

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın 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.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.11 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar (devamı)

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.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

2.5.12 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergiler için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde yüzde 15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci Madde'de 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. 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 alınmaya 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 yüzde 15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmî Gazete ile yayımlanarak yüzde 0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci Maddesi'nin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın yüzde 0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamaktadır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – Gelir Vergileri standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" ve kullanılmamış mali zararlar üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamaların dışında tutulmuştur. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.13 Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

İzin karşılığı

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Şirket, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı ile sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket çalışanlara sağlanan uzun vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır.

İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

2.5.14 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5.15 Nakit akış tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.5.16 Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin ya da açıklanan koşullu varlık ve borçların tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen değerlendirme, tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler Şirket Yönetimi'nin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tabloların hazırlanması sırasında yönetimin önemli değerlendirmeleri aşağıda belirtilmiştir:

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.16 Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı (devamı)

a. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinden ilgili gayrimenkul için uzmanlık görüşüne göre uygun olanını kullanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkulleri dikkate alarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, konu taşınmaz için arsa payı ortalama m² değeri, coğrafi konum, alan, imar durumu, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve raporlama tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar bulunmamaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Banka	34.104.597	34.145.844
-Vadesiz mevduatlar	38.188	16.953
-Vadeli mevduatlar	34.066.409	34.128.891
Yatırım fonları (*)	16.313.909	18.587.461
Diğer hazır değerler (**)	9.726	67.944
Toplam	50.428.232	52.801.249

(*) Yatırım fonları Ata Portföy Yönetimi yatırım fonlarından oluşmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler Şirket'in ilişkili tarafı olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi nezdindeki cari hesap bakiyesinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade Tarihi	30 Eylül 2024	
		Tutar (TL)	Faiz Oranı (%)
TL	18 Ekim 2024	34.066.409	50,00
Toplam		34.066.409	

Para Birimi	Vade Tarihi	31 Aralık 2023	
		Tutar (TL)	Faiz Oranı (%)
TL	29 Ocak 2024	34.128.891	44,00
Toplam		34.128.891	

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	16.313.909	18.587.461
Toplam	16.313.909	18.587.461

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

4.NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde nakit akış tablolarının düzenlenmesi amacıyla nakit ve nakde eşdeğer varlıkların kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2023
Nakit ve nakit benzerleri	50.428.232	52.801.249	3.231.757
Faiz tahakkukları (-)	(634.531)	(163.806)	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	49.793.701	52.637.443	3.231.757

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Dipnot 25'te sunulmaktadır.

5.TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	1.873.384	7.366.819
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	808.543	301.197
Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı (-)	(34.599)	-
Toplam	2.647.328	7.668.016

Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	-	-
Dönem gideri (Dipnot 20)	(34.599)	-
Dönem sonu, 30 Eylül	(34.599)	-

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 24)	306.429	2.037.659
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.394.674	7.709.891
Toplam	1.701.103	9.747.550

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2023: 120 gün).

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR/KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	133.577	165.210
Toplam	133.577	165.210
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	48.349	203.951
Toplam	48.349	203.951
Toplam	181.926	369.161

Şirket'in kiralama faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ilişkin mutabakat aşağıdaki gibidir;

	2024	2023
1 Ocak kiralama yükümlülükleri	369.161	758.898
Dönem içi kiralama ödemesi	(739.140)	(637.414)
Dönem içi faiz gideri (Dipnot 21)	638.394	578.297
Enflasyon Düzeltmesi Etkisi	(86.489)	(251.973)
30 Eylül kiralama yükümlülükleri	181.926	447.808

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	143.611	127.084
Toplam	143.611	127.084

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	501.602	707.581
<i>Ödenecek KDV</i>	232.401	667.169
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	119.626	32.578
<i>Diğer Borçlar</i>	48.482	70.945
Toplam	400.509	770.692

8. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibi olup, Şirket'in Yapı Kredi Bankası ile yapmış olduğu maaş promosyon anlaşmasından sağlanan gelirlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Aylara Ait Gelirler	87.527	74.269
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	94.821	136.159
Toplam	182.348	210.428

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayları 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	527.082	450.468
Verilen Avanslar	117.599	142.412
Toplam	644.681	592.880

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	30.736
Toplam	-	30.736

Şirket'in cari dönem vergisi ile ilgili varlıklarının detayları 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenmiş Vergi ve Fonlar	717.173	79.811
Toplam	717.173	79.811

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devrden KDV	--	815.537
Toplam	--	815.537

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

11.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun Değer değişimi	30 Eylül 2024
Kayseri (işyeri)	85.795.805	-	-	-	85.795.805
Lüleburgaz (işyeri)	239.732.364	-	-	-	239.732.364
Tekirdağ (arsa)	199.140.011	1.553.633	-	-	200.693.644
Toplam	524.668.180	1.553.633	-	-	526.221.813

Önceki Dönem	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2023
Kayseri (işyeri)	62.009.510	-	-	2.434.586	64.444.096
Lüleburgaz (işyeri)	244.617.445	-	-	(5.878.980)	238.738.465
Tekirdağ (arsa)	70.068.508	8.038.520	-	2.828.472	80.935.500
Çanakkale (arsa)	114.169.135	23.543.284	-	23.340.656	161.053.075
Toplam	490.864.598	31.581.804	-	22.724.734	545.171.136

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

11.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma", "maliyet" ve "gelir" yöntemlerinden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi Seviye 2 olarak belirlenmiştir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Şirket'e ait Kayseri'deki işyerinin sigorta değeri 23.655.000 TL, Lüleburgaz'da bulunan işyerinin sigorta değeri 133.291.000 TL, Tekirdağ'da bulunan işyerinin sigorta değeri 50.827.350 TL, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak – 30 Eylül 2024 dönemine ait kira geliri 17.533.376 TL'dir. (1 Ocak – 30 Eylül 2023: 12.116.826 TL) (Dipnot 18).

Lüleburgaz, İşyeri:

Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasınan Mahallesi konumlu, 4.388 metrekare yüzölçümüne sahip, 145 ada, 52 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 28 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 176.455.000 TL olup, 30.09.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 239.732.364 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2023: 239.732.364 TL). Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımına göre yapılmıştır.

Kayseri, İşyeri:

Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi üzerinde konumlu, 1.185,87 metrekare yüzölçümüne sahip, 833 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 28 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 63.150.000 TL olup, 30.09.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 85.795.805 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2023: 85.795.805 TL). Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımına göre yapılmıştır.

Tekirdağ, Proje :

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Hürriyet Mahallesi üzerinde konumlu, 1.589,97 metrekare yüzölçümüne sahip, 218 ada, 34 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 28 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 146.577.000 TL olup, 30.09.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden değeri 200.693.644 TL'dir (31 Aralık 2023: 199.140.011 TL). Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, Yeniden İnşa Etme (İkame) maliyet yaklaşımına göre yapılmıştır.

Çanakkale, İşyeri:

Çanakkale İli, Merkez ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi üzerinde konumlu 122,88 metrekare yüzölçümüne sahip, 175 ada, 3 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 27 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 41.569.000 TL olarak gösterilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, Yeniden İnşa Etme (İkame) maliyet yaklaşımına göre yapılmıştır. Taşınmaz 24 Kasım 2023 tarihinde 76.644.799 TL+KDV bedel ile satılmıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

12.MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	1.325.826	8.083	-	1.333.909
Toplam	1.325.826	8.083	-	1.333.909
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(1.267.051)	(25.520)	-	(1.292.571)
Toplam	(1.267.051)	(25.520)	-	(1.292.571)
Net defter değeri	58.775	-	-	41.338

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Önceki Dönem	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	1.325.824	-	-	1.325.824
Toplam	1.325.824	-	-	1.325.824
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(1.199.740)	(58.853)	-	(1.258.593)
Toplam	(1.199.740)	(58.853)	-	(1.258.593)
Net defter değeri	126.084	-	-	67.231

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

13.KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket, 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır.

Cari Dönem	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet				
Binalar	2.689.486	-	-	2.689.486
Toplam	2.689.486	-	-	2.689.486
Birikmiş amortisman				
Binalar	(1.592.714)	(410.540)	-	(2.003.254)
Toplam	(1.592.714)	(410.540)	-	(2.003.254)
Net defter değeri	1.096.772			686.232
Önceki Dönem	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Maliyet				
Binalar	2.689.486	-	-	2.689.486
Toplam	2.689.486	-	-	2.689.486
Birikmiş amortisman				
Binalar	(1.045.827)	(409.041)	-	(1.454.868)
Toplam	(1.045.827)	(409.041)	-	(1.454.868)
Net defter değeri	1.643.659			1.234.618

14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	228.639	192.318
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	142.148	136.477
Personele Borçlar	-	6.473
Toplam	370.787	335.268

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

15.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar, kullanılmamış izin karşılığından ve kıdem tazminatı karşılığından oluşmakta olup kullanılmamış izin karşılığı raporlama yapılan dönemin sonundan itibaren 1 yıldan uzun süre içinde kullanılacağı tahmin edilen tutarlardır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İzin tazminatı karşılığı	2.438.637	2.419.797
Kıdem tazminatı karşılığı	196.526	235.666
Toplam	2.635.163	2.655.463

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, bir şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ilişikteki finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık yüzde 22,72 enflasyon ve yüzde 25,05 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık yüzde 1,90 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: yüzde 3,33). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	235.666	1.213.656
Cari Hizmet Maliyeti	52.347	277.376
Faiz Maliyeti	43.122	9.542
Aktüeryal Kayıp/(Kazanç)	(55.900)	105.646
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	(13.840)	(1.294.003)
Enflasyon Düzeltmesi Etkisi	(64.869)	(128.624)
Dönem sonu, 30 Eylül	196.526	183.593

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	2.419.797	2.379.983
Dönem içinde ödenen	-	(902.279)
Dönem gideri	733.551	1.700.226
Enflasyon Düzeltmesi Etkisi	(714.711)	(876.167)
Dönem sonu, 30 Eylül	2.438.637	2.301.763

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

16.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu ve Şirket aleyhine açılmış önemli bir dava bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

30 Eylül 2024	TL	ABD Doları	Avro	Diğer
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i> (*)	50.000	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı				
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
Toplam	50.000	-	-	-

(*) 50.000 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

16.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

**Şirket Tarafından Verilen
TRİ'ler**

31 Aralık 2023	TL	ABD Doları	Avro	Diğer
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat (*)</i>	61.137	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amaçıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı				
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Gimleyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
- <i>Rehin</i>	-	-	-	-
- <i>İpotek</i>	-	-	-	-
Toplam	61.137	-	-	-

(*) 61.137 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

17.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar adı / unvanı	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	3,69	1.751.087	3,69	1.751.087
Halka açık	96,31	45.748.913	96,31	45.748.913
Tarihi değerli sermaye	100,00	47.500.000	100,00	47.500.000
Sermaye düzeltme farkları		346.865.729		346.865.729

Yönetim kurulunun 16 Ağustos 2022 tarihli yönetim kurulu kararında 23.750.000 (Yirmüçmilyonyediyüzellibin) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 23.750.000 (Yirmüçmilyonyediyüzellibin) Türk Lirası arttırılarak 47.500.000 (Kırkyedimilyonbeşyüzbin) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırım başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03 Kasım 2022 tarih ve 65/1601 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 14 Kasım 2022 – 28 Kasım 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile yeni pay alma haklarını kullanılmaya başlanmıştır. 23.712.869 adet karşılığında 23.712.871,35 TL'lik rüçhan hakkı kullanılmış olup, kalan paylar ise birincil piyasada 30 Kasım 2021 tarihinde 165.162 TL bedelle satılmıştır. Sermaye artırımına ilişkin ana sözleşme tadil metni 4 Ocak 2023 tarihinde tescil edilmiş olup, 5 Ocak 2023 tarih 10741 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 1.751.087 adet ve (B) grubu 45.748.913 adet olmak üzere toplam 47.500.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na sahiptir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kayıtlı sermaye tavanı nominal olarak 135.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 135.000.000 TL).

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	4.483.310	4.483.310
Toplam	4.483.310	4.483.310

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin yüzde 20'sine ulaşınca kadar, yıllık karın yüzde 5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde 10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

17.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	147.119.638	103.085.488
Toplam	147.119.638	103.085.488

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in özkaynaklar altında sınıfladığı paylara ilişkin primleri 28.385.597 TL olup tutar ihraç edilen hisselerin nominal değeri ile piyasa değeri arasındaki farkın enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarlarından kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2023: 28.385.597 TL).

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları:

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 447.896 TL (kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 503.796 TL).

Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Cari döneme ilişkin olarak alınmış olan bir kar dağıtım kararı bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

18.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kira gelirleri (*)	17.533.376	12.116.826	5.773.977	4.400.583
Ortak alan gelirleri	2.496.308	3.014.892	677.272	968.000
Toplam	20.029.684	15.131.718	6.451.249	5.368.583

Satışların Maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ortak alan giderleri	(5.274.263)	(5.918.529)	(1.877.013)	(1.882.367)
Hizmet üretim maliyeti (**)	(598.260)	(1.191.975)	(137.152)	(82.748)
Toplam	(5.872.523)	(7.110.504)	(2.014.165)	(1.965.115)

TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR/(ZARAR)	14.157.161	8.021.214	4.437.084	3.403.468
--	------------	-----------	-----------	-----------

(*) Şirket, kira gelirlerinin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak, gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirin edim yükümlülüklerini ise belirli bir anda yerine getirir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin doğrudan faaliyet giderlerinden oluşmaktadır.

19.GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri (-)	(16.396.092)	(18.297.113)
Toplam	(16.396.092)	(18.297.113)

19.1.NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel yönetim giderleri (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Personel Ücret ve Giderleri	(9.599.993)	(11.777.002)	(1.778.340)	(3.728.912)
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	(2.003.615)	(2.128.303)	(602.148)	(703.345)
Huzur Hakkı	(1.012.949)	(733.398)	(655.302)	(269.668)
Taşıt Giderleri	(700.140)	(574.865)	(246.139)	(272.180)
Bilgi İşlem Giderleri	(655.497)	(676.868)	(264.466)	(206.735)
Ofis Giderleri	(453.774)	(533.490)	(153.265)	(185.539)
Amortisman Gideri	(436.060)	(467.894)	(146.444)	(157.461)
Aidat ve Üyelikler	(235.824)	(268.345)	(15.389)	(10.627)
Noter ve Resmi Takip Giderleri	(91.712)	(145.738)	(65.965)	(29.864)
Seyahat ve Yol Giderleri	(71.235)	(92.578)	(15.665)	(32.616)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(50.697)	(244.723)	(19.169)	(31.690)
Haberleşme Giderleri	(12.357)	(13.688)	(3.283)	(3.593)
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(1.072.239)	(640.221)	(409.791)	(218.272)
Toplam	(16.396.092)	(18.297.113)	(4.375.366)	(5.850.502)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

20.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Mevduat Faiz Geliri	11.816.211	17.980	3.952.500	3.603
Ata Yatırım B Tipi Likit Fon Geliri	5.240.090	2.454.428	1.818.836	579.145
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	-	22.724.734	-	-
Özel Sektör Tahvil, Senet ve Bono Geliri	-	963.067	-	319.337
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.896.434	761.727	11.299	213.865
Toplam	18.952.735	26.921.936	5.782.635	1.115.950

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Karşılık Giderleri	(34.599)	-	(34.599)	-
Kur Farkı Giderleri	(3.035)	-	(633)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(591)	(63.241)	(134)	(195)
Toplam	(38.225)	(63.241)	(35.366)	(195)

21.FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman Giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kiralama Faiz Giderleri	(638.394)	(578.297)	(193.994)	(195.159)
Grup Şirket Faiz Giderleri	-	(862.180)	-	(615.745)
Diğer Finansman Giderleri	(55.387)	(5.654)	-	(5.654)
Toplam	(693.781)	(1.446.131)	(193.994)	(816.558)

22.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Dipnot 2.5.12'de açıklandığı üzere Şirket'in vergi muafiyeti bulunmakta olup cari dönem vergisiyle ilgili varlık ve yükümlülüğü veya ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

23.PAY BAŞINA KAZANÇ

	2024	2023
Tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	47.500.000	47.500.000
Nakit Karşılığı Çıkarılan Hisse Senedi	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	47.500.000	47.500.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	47.500.000	47.500.000
Net dönem karı / (zararı)	2.152.194	9.322.416
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,045	0,196

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

24.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ana ortağı, Türkiye'de kurulmuş olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. olup esas kontrolü elinde bulunduran taraf Ata Holding A.Ş.'dir.

İlişkili taraflarla bakiyeler

İlişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ata Yatırım'daki cari hesap	9.726	67.944
Yatırım fonları		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	16.313.909	18.587.461
Toplam	16.323.635	18.655.405

İlişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("TAB Gıda")	1.867.598	7.364.611
Ata Holding A.Ş.	3.683	-
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş.	2.103	2.208
Toplam	1.873.384	7.366.819

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar	306.429	2.037.659
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (kısa vadeli)	133.577	165.210
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (uzun vadeli)	48.349	203.951
Toplam	488.355	2.406.820

İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar ile kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	205.164	1.391.355
Bedela İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	181.926	369.161
Seraş Servis Organizasyonları Ve Ticaret A.Ş.	42.763	49.726
Atp Yazılım Ve Teknoloji Anonim Şirketi	40.290	39.079
Tab Gıda Sanayi Ve Tic. A.Ş.	11.423	6.887
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ve İnşaat A.Ş.	4.035	12.931
Ata Exspres Paz. Dağ. San. Ve Tic. A.Ş.	.1.704	-
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	1.050	1.426
Entegre Harç Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	498.146
Ata Holding A.Ş.	-	35.460
Arbeta Turizm Org.Ve Tic. A.Ş.	-	2.649
Toplam	488.355	2.406.820

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

24.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Alışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kira Giderleri				
Bedela İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	739.140	637.414	225.810	230.501
Bilgi İşlem ve Yazılım Giderleri				
Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş	502.740	564.806	187.404	233.946
Diğer Giderler				
Seraş Servis Organizasyonları Ve Ticaret A.Ş.	433.169	549.809	125.203	176.144
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	204.750	-	204.750	-
Ata Holding A.Ş.	125.259	245.636	-	78.577
Entegre Harç Sanayi ve Ticaret A.Ş	158.640	140.036	-	130.357
Tab Gıda Sanayi Ve Tic. A.Ş.	47.793	75.905	14.242	22.005
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ve İnşaat A.Ş	24.784	46.021	13.647	28.208
Arbeta Turizm Org.Ve Tic. A.Ş	16.859	46.542	3.479	16.227
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	10.098	16.644	3.085	4.766
Reklam Üssü Reklam Ajansı Prod.Dan.Org.San.ve Tic.A.Ş.	-	44.999	-	44.999
Toplam	2.263.232	2.367.812	777.621	965.728

İlişkili Taraflara Satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kira Geliri				
Tab Gıda Sanayi Ve Tic. A.Ş.	13.809.973	9.672.998	4.395.923	3.541.546
Diğer Gelirler				
Tab Gıda Sanayi Ve Tic. A.Ş.	4.000.283	6.187.675	686.880	4.774.082
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ve İnşaat A.Ş	16.550	21.999	4.591	7.999
Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş.	-	9.921	-	-
Toplam	17.826.806	15.892.593	5.087.394	8.323.628

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla gerek hakim ortak ve gerekse hakim ortağın bağlı şirketleri ile Şirket arasında yapılmış olan ticari faaliyetlerin tümü sermaye piyasası mevzuatına, piyasa teamüllerine ve koşullarına uygun şartlarda gerçekleştirilmiştir.

Şirket üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler detayı aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	6.907.065	7.926.825	1.618.567	1.906.166

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

Şirket, faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, piyasa riski (kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskidir. Şirket Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler, limitler ve programlar belirlenmektedir. Şirket'in genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine bağlı muhtemel olumsuz gelişmelerin, finansal performans üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadesi geçen ve değer düşüklüğüne uğrayan alacağı bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
30 Eylül 2024	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	1.873.384	773.944	-	143.611	34.104.597	-	16.323.635
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.873.384	773.944	-	143.611	34.104.597	-	16.323.635
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	-	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

(**) 16.313.909 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları 9.726 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
31 Aralık 2023	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	7.366.819	301.197	-	127.084	34.145.844	-	18.655.405
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.366.819	301.197	-	127.084	34.145.844	-	18.655.405
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	-	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

(**) 18.587.461 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları 67.944 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Fiyat riski

Şirket, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde sınıfladığı yatırım fonlarının birim pay değerinde, para ve sermaye piyasalarında meydana gelecek dalgalanmalar ile fon portföy değerinde meydana gelecek değişiklikler sebebiyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in, yatırım fonunun birim pay değerinin yüzde 1'lik artış ve azalışına olan duyarlılığını gösterir.

30 Eylül 2024

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	2.679.950	1,620025	43.416	(43.416)
Yatırım Fonu	2.776.574	4,311905	119.723	(119.723)

31 Aralık 2023

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	191.970	1,551262	2.978	(2.978)
Yatırım Fonu	4.349.531	4,204974	182.897	(182.897)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2024 **31 Aralık 2023**

Sabit faizli finansal araçlar

Finansal Varlıklar	34.066.409	34.128.891
Finansal Yükümlülükler	-	-

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in değişken faizli varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Gerçeğe uygun değer açıklamaları

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar ve finansal borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal tablo dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

25.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite riski

Şirket kısa, orta ve uzun vadeli fonlama gereklilikleri için uygun bir likitide riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likitide riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşitlenmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlamak suretiyle yönetir. Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

30.Eyl.24	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	1.701.103	1.701.103	1.701.103	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	181.926	196.512	36.846	110.538	49.128
Diğer Borçlar	400.509	400.509	400.509	-	-
Toplam yükümlülükler	2.283.538	2.298.124	2.138.458	110.538	49.128

31.Ara.23	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	9.747.550	9.747.550	3.899.020	5.848.530	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	369.161	417.159	50.059	150.177	216.923
Diğer Borçlar	770.692	770.692	770.692	-	-
Toplam yükümlülükler	10.887.403	10.935.401	4.719.771	5.998.707	216.923

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

26.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir. Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Finansal araçların kategorileri itibarıyla defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıda sunulmuştur.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

26.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

	İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
30 Eylül 2024					
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit Ve Nakit Benzerleri	34.114.323	16.313.909	-	50.428.232	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.873.384	-	-	1.873.384	5,24
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	773.944	-	-	773.944	5
Diğer Alacaklar	143.611	-	-	143.611	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	488.355	488.355	5,24
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	1.795.183	1.795.183	5,7
31 Aralık 2023					
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit Ve Nakit Benzerleri	34.213.788	18.587.461	-	52.801.249	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7.366.819	-	-	7.366.819	5,24
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	301.197	-	-	301.197	5
Diğer Alacaklar	127.084	-	-	127.084	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	2.406.820	2.406.820	5,24
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	8.480.583	8.480.583	5,7

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

26.FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

- Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri
Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri
Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri içerisinde bulunan yatırım fonları gerçeğe uygun değerleri ile takip edilmektedir. Gerçeğe uygun değerleri 1'inci seviyedir.

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

Şirket'in sermaye yapısı borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal Borçlar	-	-
Eksi :Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(50.428.232)	(52.801.249)
Net Borç	(50.428.232)	(52.801.249)
Toplam Özkaynak	576.058.572	573.850.478
Oran	-8,75%	-9,20%

27.RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

28.FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan SPK'nın Seri: III, No: 48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

Şirket 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Not 30'da sunulan tablolarda da belirtildiği üzere Tebliğ'e uyum sağlamıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

29.EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	50.428.232	52.801.249
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28		526.221.813	524.668.180
B	inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler			
C	İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	4.880.363	10.469.611
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	581.530.408	587.939.040
E	Finansal Borçlar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	181.926	369.161
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
H	Özkaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	576.058.572	573.850.478
İ	Diğer Kaynaklar		5.289.910	13.719.401
D	Toplam Kaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	581.530.408	587.939.040
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024 TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı		34.104.597	34.145.844
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	50.000	61.137
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	16.323.635	18.655.405

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

29.EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	90%	89%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	9%	9%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
Borçlanma Sınırı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	0%	0%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	6%	6%
Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	3%	3%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı					