

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2020 Finansal Rapor Konsolide

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.714.378	604.818
Ticari Alacaklar		2.580.723	2.777.325
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.580.723	2.777.325
Diğer Alacaklar		181.617	137.466
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	181.617	137.466
Peşin Ödenmiş Giderler	10	3.452.569	4.068.738
Diğer Dönen Varlıklar	9	580.684	3.747.044
ARA TOPLAM		9.509.971	11.335.391
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.509.971	11.335.391
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		156.624	167.506
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	156.624	167.506
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	470.477.440	466.563.500
Maddi Duran Varlıklar	7	4.468.389	7.774.129
Kullanım Hakkı Varlıkları	8	162.229	658.583
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		214.687	300.937
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		214.687	300.937
Peşin Ödenmiş Giderler	10	8.854.262	10.684.359
Diğer Duran Varlıklar	9	32.295.167	29.394.118
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		516.628.798	515.543.132
TOPLAM VARLIKLAR		526.138.769	526.878.523
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		141.960	380.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		141.960	380.000
Banka Kredileri	4	141.960	380.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.785.103	7.338.907
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.785.103	7.338.907
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	4	2.785.103	7.338.907
Ticari Borçlar		3.136.381	3.830.684
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	3.136.381	3.830.684
Diğer Borçlar		921	49.290
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		921	49.290
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	164.181	382.050
Kısa Vadeli Karşılıklar		524.928	346.723
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	524.928	346.723
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	817.744	412.133
ARA TOPLAM		7.571.218	12.739.787
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.571.218	12.739.787
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		153.275	416.894
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		153.275	416.894
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	4	153.275	416.894
Diğer Borçlar		26.340.123	19.601.693
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	19	26.340.123	19.601.693
Uzun Vadeli Karşılıklar		386.353	315.380
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		386.353	315.380
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	9	2.884.856	2.477.861
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		29.764.607	22.811.828
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		37.335.825	35.551.615
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		488.802.944	491.326.908
Ödenmiş Sermaye	13	231.000.000	231.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		34.771.919	34.771.919

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		80.674	80.674
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-242.003	-252.738
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-242.003	-252.738
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-242.003	-252.738
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		218.299.773	187.201.395
Net Dönem Karı veya Zararı		-2.534.699	31.098.378
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		488.802.944	491.326.908
TOPLAM KAYNAKLAR		526.138.769	526.878.523

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	18.732.308	21.732.907	7.223.350	7.049.557
Satışların Maliyeti	14	-10.761.318	-13.096.770	-3.534.119	-4.211.694
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.970.990	8.636.137	3.689.231	2.837.863
BRÜT KAR (ZARAR)		7.970.990	8.636.137	3.689.231	2.837.863
Genel Yönetim Giderleri	15	-4.803.182	-5.687.044	-1.816.443	-1.523.583
Pazarlama Giderleri	15	-3.461.492	-3.353.084	-1.085.148	-1.119.636
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		589.520	622.228	305.415	271.922
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-1.655.626	-1.105.800	-379.110	-231.794
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.359.790	-887.563	713.945	234.772
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.359.790	-887.563	713.945	234.772
Finansman Gelirleri	16	1.253.273	1.565.618	766.758	1.028.849
Finansman Giderleri	17	-2.428.182	-1.983.011	-1.148.860	-475.089
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-2.534.699	-1.304.956	331.843	788.532
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.534.699	-1.304.956	331.843	788.532
DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.534.699	-1.304.956	331.843	788.532
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	18	-2.534.699	-1.304.956	331.843	788.532
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	18	-0,00011000	-0,00006000	0,00001000	0,00003000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		10.735	-76.912	23.438	171.670
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		10.735	-76.912	23.438	171.670
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		10.735	-76.912	23.438	171.670
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.523.964	-1.381.868	355.281	960.202
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.523.964	-1.381.868	355.281	960.202

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			3.278.719	-16.801.430
Dönem Karı (Zararı)			-2.534.699	-1.304.956
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			3.599.369	2.061.697
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15		1.015.843	839.883
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			512.926	751.079
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		512.926	751.079
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			232.712	42.840
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			232.712	54.691
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			0	-11.851
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			823.186	4.280
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	16		-41.642	-355.678
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17		864.828	359.958
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			1.014.702	428.838
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	-5.223
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			0	-5.223
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			2.214.049	-17.420.774
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-316.324	-661.070
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-316.324	-661.070
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			232.042	143.441
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			232.042	143.441
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			2.446.266	698.847
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-694.303	-13.389.217
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-694.303	-13.389.217
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			546.368	-4.212.775
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			546.368	-4.212.775
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			3.278.719	-16.664.033
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			0	-137.397
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-1.041.440	-4.151.485
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	7.000
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	7.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-78.626	-398.347
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-78.626	-383.401
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-14.946
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-962.814	-3.760.138
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-127.719	22.428.369
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-238.040	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-238.040	0
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış			6.738.430	13.000.000
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-5.832.125	-4.697.432
Ödenen Faiz			-837.626	-359.958
Alınan Faiz	16		41.642	355.678
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			0	14.130.081
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.109.560	1.475.454
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	3		2.109.560	1.475.454
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		604.818	1.075.722
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		2.714.378	2.551.176

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.09.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	154.000.000	34.771.919	52.286	-102.215			7.427.280	166.852.191	20.349.204	383.350.665		383.350.665
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler	0	0	0	0			0	20.349.204	-20.349.204	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	0	-76.912			0	0	-1.304.956	-1.381.868		-1.381.868
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı	77.000.000	0	0	0			0	0	0	77.000.000		77.000.000
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	0	0	28.388	0			0	0	0	28.388		28.388
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar)) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyeler	231.000.000	34.771.919	80.674	-179.127			7.427.280	187.201.395	-1.304.956	458.997.185		458.997.185

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	231.000.000	34.771.919	80.674	-252.738			7.427.280	187.201.395	31.098.378	491.326.908		491.326.908
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler	0	0	0	0			0	31.098.378	-31.098.378	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	0	10.735			0	0	-2.534.699	-2.523.964		-2.523.964
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		231.000.000	34.771.919	80.674	-242.003			7.427.280	218.299.773	-2.534.699	488.802.944		488.802.944