



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor Konsolide



Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	EREN BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na,

Giriş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile seçilmiş açıklayıcı dipnotlarının ("Ara dönem özet konsolide finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM

Sorumlu Denetçi

Ankara, 19 Ağustos 2022

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	11.767.048	8.879.776
Ticari Alacaklar		7.127.753	4.863.378
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	7.127.753	4.863.378
Diğer Alacaklar		298.748	250.593
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	298.748	250.593
Peşin Ödenmiş Giderler	10	4.041.430	4.255.466
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.667.594	3.745.561
ARA TOPLAM		25.902.573	21.994.774
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		25.902.573	21.994.774
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		154.668	148.557
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	154.668	148.557
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	563.503.561	556.322.000
Maddi Duran Varlıklar	7	2.898.584	3.604.004
Kullanım Hakkı Varlıkları	8	352.462	668.658
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		39.830	70.937
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		39.830	70.937
Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.823.195	3.627.328
Ertelenmiş Vergi Varlığı		81.985	27.929
Diğer Duran Varlıklar	9	28.607.516	28.074.996
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		597.461.801	592.544.409
TOPLAM VARLIKLAR		623.364.374	614.539.183
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		25.829	47.640
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		25.829	47.640
Banka Kredileri	4	25.829	47.640
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		599.382	690.024
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		599.382	690.024
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	4	599.382	690.024
Ticari Borçlar		6.479.210	1.751.897
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	6.479.210	1.751.897
Diğer Borçlar		171	339
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		171	339
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	560.069	53.581
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		86.454	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.587.262	1.241.574
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	822.030	470.396
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	765.232	771.178
ARA TOPLAM		9.338.377	3.785.055
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.338.377	3.785.055
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		36.240	115.073
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		36.240	115.073
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	4	36.240	115.073
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.229.829	812.905
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	1.229.829	812.905
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	9	5.163.630	4.315.399
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.429.699	5.243.377
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.768.076	9.028.432
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		607.596.298	605.510.751
Ödenmiş Sermaye	13	263.340.000	263.340.000
Sermaye Düzeltme Farkları		34.771.919	34.771.919

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		195.249	195.249
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-590.745	-375.425
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-590.745	-375.425
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-590.745	-375.425
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		300.151.728	219.573.123
Net Dönem Karı veya Zararı		2.300.867	80.578.605
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		607.596.298	605.510.751
TOPLAM KAYNAKLAR		623.364.374	614.539.183

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	30.383.232	14.137.026	17.445.529	6.648.849
Satışların Maliyeti	14	-17.300.857	-6.849.825	-9.783.574	-3.762.848
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		13.082.375	7.287.201	7.661.955	2.886.001
BRÜT KAR (ZARAR)		13.082.375	7.287.201	7.661.955	2.886.001
Genel Yönetim Giderleri	15	-7.529.314	-4.976.528	-3.755.303	-2.663.516
Pazarlama Giderleri		-2.671.186	-1.979.402	-1.567.753	-952.963
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	588.334	1.557.939	318.174	1.222.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-1.787.523	-2.038.898	-807.939	-995.294
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.682.686	-149.688	1.849.134	-502.883
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.682.686	-149.688	1.849.134	-502.883
Finansman Gelirleri	17	1.025.543	361.724	563.887	286.710
Finansman Giderleri	17	-374.964	-552.329	-289.471	-165.566
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.333.265	-340.293	2.123.550	-381.739
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-32.398	36.317	-63.016	6.113
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-86.454	0	-86.454	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		54.056	36.317	23.438	6.113
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.300.867	-303.976	2.060.534	-375.626
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.300.867	-303.976	2.060.534	-375.626
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	18	2.300.867	-303.976	2.060.534	-375.626
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	0,00008700	-0,00001300	0,00007800	-0,00001600
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-215.320	-17.921	-276.008	-125.458
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-215.320	-17.921	-276.008	-125.458
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-215.320	-17.921	-276.008	-125.458
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.085.547	-321.897	1.784.526	-501.084
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.085.547	-321.897	1.784.526	-501.084

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			9.486.673	1.449.884
Dönem Karı (Zararı)			2.300.867	-303.976
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			1.314.098	2.073.823
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15		1.161.065	815.927
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			409.602	766.747
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		409.602	766.747
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			505.433	265.886
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			505.433	265.886
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-794.400	-22.335
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17		-1.000.603	-102.462
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17		206.203	80.127
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			0	283.915
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			32.398	-36.317
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			5.911.291	-319.963
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.673.977	-2.132.585
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.673.977	-2.132.585
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			491.181	78.627
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			491.181	78.627
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			2.018.169	1.995.824
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			4.727.313	-737.574
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			4.727.313	-737.574
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			1.348.605	475.745
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			1.348.605	475.745
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			9.526.256	1.449.884
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-39.583	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-7.289.903	-1.071.865
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-108.342	-54.992
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-69.993	-54.992
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-38.349	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-7.181.561	-1.016.873
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			690.502	4.935.924
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	6.037.277
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	6.037.277
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-191.286	-1.156.860
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-21.811	-358.670
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-169.475	-798.190
Ödenen Faiz			-118.815	-46.955
Alınan Faiz	17		1.000.603	102.462
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.887.272	5.313.943
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.887.272	5.313.943
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		8.879.776	340.406
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		11.767.048	5.654.349

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2022 – 30.06.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Harıç 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		263.340.000	34.771.919	195.249	-590.745			7.427.280	300.151.728	2.300.867	607.596.298		607.596.298