



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Dikkat Çekilen Husus

27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 19 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü yerine getirmek üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı bir başka amaç için uygun olmayabilir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.

Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM

Sorumlu Denetçi

Ankara, 19 Ağustos 2022

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	11.760.993	8.801.209
Ticari Alacaklar		6.268.505	4.780.306
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	175.910	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	6.092.595	4.780.306
Diğer Alacaklar		249.787	184.358
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	249.787	184.358
Peşin Ödenmiş Giderler	10	4.015.780	4.237.966
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.667.597	3.734.409
ARA TOPLAM		24.962.662	21.738.248
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		24.962.662	21.738.248
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	1	100.000	100.000
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	2.816.628	3.587.458
Kullanım Hakkı Varlıkları	8	352.462	668.658
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		15.309	70.937
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		15.309	70.937
Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.823.195	3.627.328
Diğer Duran Varlıklar	9	28.607.516	28.074.996
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		597.373.339	592.599.934
TOPLAM VARLIKLAR		622.336.001	614.338.182
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		6.196.327	1.814.400
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	19	0	63.142
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	6.196.327	1.751.258
Diğer Borçlar		171	339
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		171	339
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	560.069	48.581
Kısa Vadeli Karşılıklar		822.030	470.396
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	822.030	470.396
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	527.490	577.186
ARA TOPLAM		8.731.298	3.648.566
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.731.298	3.648.566
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		959.549	673.260
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	959.549	673.260
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	9	5.163.630	4.315.399
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.159.419	5.103.732
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		14.890.717	8.752.298
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		607.445.284	605.585.884

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		300.226.861	219.666.448
Net Dönem Karı veya Zararı		2.074.720	80.560.413
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		607.445.284	605.585.884
TOPLAM KAYNAKLAR		622.336.001	614.338.182

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	28.839.668	14.137.026	16.001.957	6.648.849
Satışların Maliyeti	14	-17.810.360	-7.758.485	-9.581.418	-4.254.850
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		11.029.308	6.378.541	6.420.539	2.393.999
BRÜT KAR (ZARAR)		11.029.308	6.378.541	6.420.539	2.393.999
Genel Yönetim Giderleri	15	-5.727.241	-4.044.033	-2.832.847	-2.188.677
Pazarlama Giderleri		-2.671.186	-1.979.402	-1.567.753	-952.963
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	572.061	1.556.534	302.253	1.222.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-1.786.015	-2.038.898	-806.431	-995.294
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.416.927	-127.258	1.515.761	-520.046
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.416.927	-127.258	1.515.761	-520.046
Finansman Gelirleri	17	1.017.745	358.570	559.439	284.858
Finansman Giderleri	17	-359.952	-547.673	-281.965	-168.991
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.074.720	-316.361	1.793.235	-404.179
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)		2.074.720	-316.361	1.793.235	-404.179
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.074.720	-316.361	1.793.235	-404.179
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	18	2.074.720	-316.361	1.793.235	-404.179
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	0,00007900	-0,00001400	0,00001100	-0,00001700
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-215.320	-17.921	-276.008	-84.446
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-215.320	-17.921	-276.008	-84.446
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-215.320	-17.921	-276.008	-84.446
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-215.320	-17.921	-276.008	-84.446
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.859.400	-334.282	1.517.227	-488.625
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.859.400	-334.282	1.517.227	-488.625

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		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			9.460.566	1.466.038
Dönem Karı (Zararı)			2.074.720	-316.361
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			1.142.377	2.071.879
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15		1.144.579	815.557
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			389.810	229.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			389.810	229.497
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-801.614	-23.837
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17		-992.805	-99.308
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17		191.191	75.471
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			0	283.915
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			6.283.052	-289.480
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.897.801	-2.132.585
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-121.366	60.139
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.776.435	-2.192.724
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			462.752	69.244
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			462.752	69.244
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			2.026.319	1.996.864
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			4.381.927	-677.435
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-63.142	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			4.445.069	-677.435
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			1.309.855	454.432
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			1.309.855	454.432
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			9.500.149	1.466.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-39.583	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-7.183.486	-1.096.865
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları			0	-25.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.925	-54.992
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		0	-54.992
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.925	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-7.181.561	-1.016.873
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			682.704	4.932.771
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	-46.954
Alınan Faiz	17		992.805	99.308
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.959.784	5.301.944
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.959.784	5.301.944
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		8.801.209	338.947
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		11.760.993	5.640.891

[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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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 Taahhüdü 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	300.226.861	2.074.720	607.445.284		607.445.284	