



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2022 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2022 Finansal Rapor



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	9.172.048	8.801.209
Ticari Alacaklar		6.086.171	4.780.306
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19	193.100	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	5.893.071	4.780.306
Diğer Alacaklar		218.071	184.358
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	218.071	184.358
Peşin Ödenmiş Giderler	10	3.950.221	4.237.966
Diğer Dönen Varlıklar	9	3.096.240	3.734.409
ARA TOPLAM		22.522.751	21.738.248
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		22.522.751	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	565.453.793	556.322.000
Maddi Duran Varlıklar	7	6.825.893	3.587.458
Kullanım Hakkı Varlıkları	8	194.364	668.658
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	70.937
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	70.937
Peşin Ödenmiş Giderler	10	924.719	3.627.328
Diğer Duran Varlıklar	9	27.055.099	28.074.996
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		600.708.536	592.599.934
TOPLAM VARLIKLAR		623.231.287	614.338.182
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		34.131	47.640
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		34.131	47.640
Banka Kredileri	4	34.131	47.640
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		417.702	690.024
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		417.702	690.024
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	4	417.702	690.024
Ticari Borçlar		2.288.800	1.814.400
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	19	0	63.142
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.288.800	1.751.258
Diğer Borçlar		171	339
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		171	339
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	390.066	48.581
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.156.753	470.396
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.156.753	470.396
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	756.490	577.186
ARA TOPLAM		5.044.113	3.648.566
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.044.113	3.648.566
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	115.073
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	115.073
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	4	0	115.073
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.024.033	673.260
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	1.024.033	673.260
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	9	5.516.365	4.315.399
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.540.398	5.103.732
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.584.511	8.752.298
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		611.646.776	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)		-606.258	-375.425
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-606.258	-375.425
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-606.258	-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		6.291.725	80.560.413
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		611.646.776	605.585.884
TOPLAM KAYNAKLAR		623.231.287	614.338.182

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	14	48.045.724	23.744.045	19.206.056	9.607.019
Satışların Maliyeti	14	-27.628.145	-12.650.994	-9.817.785	-4.892.509
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		20.417.579	11.093.051	9.388.271	4.714.510
BRÜT KAR (ZARAR)		20.417.579	11.093.051	9.388.271	4.714.510
Genel Yönetim Giderleri	15	-9.974.216	-6.020.651	-4.246.975	-1.976.618
Pazarlama Giderleri		-3.691.940	-3.105.363	-1.020.754	-1.125.961
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.107.931	2.185.569	535.870	629.035
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-2.701.660	-2.348.692	-915.645	-309.794
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.157.694	1.803.914	3.740.767	1.931.172
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.157.694	1.803.914	3.740.767	1.931.172
Finansman Gelirleri	16	1.577.704	755.134	559.959	396.564
Finansman Giderleri	17	-443.673	-671.249	-83.721	-123.576
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		6.291.725	1.887.799	4.217.005	2.204.160
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)		6.291.725	1.887.799	4.217.005	2.204.160
DÖNEM KARI (ZARARI)		6.291.725	1.887.799	4.217.005	2.204.160
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	18	6.291.725	1.887.799	4.217.005	2.204.160
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	18	0,00024000	0,00008000	0,00016000	0,00008000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-230.833	-12.143	-15.513	5.778
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-230.833	-12.143	-15.513	5.778
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-230.833	-12.143	-15.513	5.778
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		6.060.892	1.875.656	4.201.492	2.209.938
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		6.060.892	1.875.656	4.201.492	2.209.938

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			13.082.832	3.740.121
Dönem Karı (Zararı)			6.291.725	1.887.799
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			1.934.415	2.082.626
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	15		1.884.639	1.223.891
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			596.139	550.573
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		596.139	550.573
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			743.621	191.852
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			743.621	191.852
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.289.984	-333.338
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17		-1.545.404	-436.859
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	17		255.420	103.521
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			0	449.648
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			4.902.581	-228.078
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.902.004	-2.181.477
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-193.100	797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.708.904	-2.182.274
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			1.618.242	182.787
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			1.618.242	182.787
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			2.990.356	3.028.375
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			474.400	-1.781.941
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-63.142	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			537.542	-1.781.941
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			1.721.587	524.178
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			1.721.587	524.178
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			13.128.721	3.742.347
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-45.889	-2.226
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-13.709.633	-1.824.125
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Sermaye Avansı Ödemelerinden Nakit Çıkışları			0	-25.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-4.577.840	-61.742
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-4.577.840	-61.742
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-9.131.793	-1.737.383
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			997.640	4.905.423
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			-470.888	-1.507.968
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-13.509	-306.895
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-457.379	-1.201.073
Ödenen Faiz			-76.876	-60.745
Alınan Faiz	17		1.545.404	436.859
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			370.839	6.821.419
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			370.839	6.821.419
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		8.801.209	338.947
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		9.172.048	7.160.366

Önceki Dönem
01.01.2021 - 30.09.2021

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler		231.000.000	34.771.919	80.674	-258.862			7.427.280	218.299.773	1.366.675	492.687.459		492.687.459
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	1.366.675	-1.366.675	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	-12.143			0	0	1.887.799	1.875.656		1.875.656
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı		32.340.000	0	0	0			0	0	0	32.340.000		32.340.000
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii 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	114.575	0			0	0	0	114.575		114.575
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 (Yükümlülüğün) 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 (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Defter 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 Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyeler		263.340.000	34.771.919	195.249	-271.005			7.427.280	219.666.448	1.887.799	527.017.690		527.017.690

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler		263.340.000	34.771.919	195.249	-375.425			7.427.280	219.666.448	80.560.413	605.585.884		605.585.884
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	80.560.413	-80.560.413	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	0	-230.833			0	0	6.291.725	6.060.892		6.060.892
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carli Dönem 01.01.2022 – 30.09.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	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 Çıkarılması														
	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	-606.258			7.427.280	300.226.861	6.291.725	611.646.776		611.646.776	