



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2023 Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

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 2023 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 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 17 Ağustos 2023 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, 17 Ağustos 2023

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	15.666.931	13.040.930
Finansal Yatırımlar	4	10.314.720	0
Ticari Alacaklar		14.301.957	9.276.093
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	2.884.870	551.780
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	11.417.087	8.724.313
Diğer Alacaklar		1.375.520	417.003
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	1.375.520	417.003
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.964.727	7.715.229
Diğer Dönen Varlıklar	10	8.585.355	4.673.260
ARA TOPLAM		55.209.210	35.122.515
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		55.209.210	35.122.515
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2	100.000	100.000
Diğer Alacaklar		190.463	154.668
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	190.463	154.668
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.742.871.073	1.735.803.360
Maddi Duran Varlıklar	8	5.409.470	6.169.114
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	597.680	678.826
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.763.763	2.765.931
Diğer Duran Varlıklar	10	15.121.360	22.926.149
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.767.053.809	1.768.598.048
TOPLAM VARLIKLAR		1.822.263.019	1.803.720.563
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		15.657	92.769
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		15.657	92.769
Banka Kredileri	5	15.657	92.769
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		618.169	695.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		618.169	695.116
Banka Kredileri	5	618.169	695.116
Ticari Borçlar		3.971.478	3.229.714
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	3.971.478	3.229.714
Diğer Borçlar		181	244
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		181	244
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	317.162	400.776
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.030.009	1.491.631
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	922.523	794.231
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	1.107.486	697.400
ARA TOPLAM		6.952.656	5.910.250
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.952.656	5.910.250
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.569.025	1.554.195
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.569.025	1.554.195
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	7.657.021	5.797.912
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.226.046	7.352.107
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		16.178.702	13.262.357
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.806.084.317	1.790.458.206
Ödenmiş Sermaye	14	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)		-1.161.287	-1.079.467

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.161.287	-1.079.467
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.161.287	-1.079.467
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	7.621.650	7.427.280
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.485.608.855	300.226.861
Net Dönem Karı veya Zararı		15.707.931	1.185.576.364
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.806.084.317	1.790.458.206
TOPLAM KAYNAKLAR		1.822.263.019	1.803.720.563

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	62.776.271	28.839.668	33.699.999	16.001.957
Satışların Maliyeti	15	-34.379.207	-17.810.360	-17.632.865	-9.581.418
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		28.397.064	11.029.308	16.067.134	6.420.539
BRÜT KAR (ZARAR)		28.397.064	11.029.308	16.067.134	6.420.539
Genel Yönetim Giderleri	16	-11.384.787	-5.727.241	-5.295.127	-2.832.847
Pazarlama Giderleri		-3.815.504	-2.671.186	-2.229.725	-1.567.753
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	1.891.555	572.061	332.326	302.253
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-3.213.906	-1.786.015	-1.854.074	-806.431
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		11.874.422	1.416.927	7.020.534	1.515.761
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		662.714	0	655.487	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		12.537.136	1.416.927	7.676.021	1.515.761
Finansman Gelirleri	18	3.481.954	1.017.745	2.998.995	559.439
Finansman Giderleri	18	-311.159	-359.952	-130.150	-281.965
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		15.707.931	2.074.720	10.544.866	1.793.235
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)		15.707.931	2.074.720	10.544.866	1.793.235
DÖNEM KARI (ZARARI)		15.707.931	2.074.720	10.544.866	1.793.235
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	19	15.707.931	2.074.720	10.544.866	1.793.235
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kar</i>	19	0,00060000	0,00007900	0,00040000	0,00007000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-81.820	-215.320	-122.734	-276.008
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-81.820	-215.320	-122.734	-276.008
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-81.820	-215.320	-122.734	-276.008
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.626.111	1.859.400	10.422.132	1.517.227
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		15.626.111	1.859.400	10.422.132	1.517.227

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			10.491.750	9.460.566
Dönem Karı (Zararı)			15.707.931	2.074.720
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			1.043.372	1.142.377
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16		2.249.175	1.144.579
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-340.912	409.602
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		-340.912	409.602
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			232.729	389.810
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			232.729	389.810
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-593.913	-801.614
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18		-844.199	-992.805
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18		250.286	191.191
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-503.707	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4		-503.707	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-5.917.631	6.283.052
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-9.811.013	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.684.952	-1.897.801
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.333.090	-175.910
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.351.862	-1.721.891
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			2.898.382	462.752
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			2.898.382	462.752
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			2.752.670	2.026.319
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			741.764	4.381.927
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			0	-63.142
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			741.764	4.445.069
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.185.518	1.309.855
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			2.185.518	1.309.855
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			10.833.672	9.500.149
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-341.922	-39.583
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-7.968.018	-7.183.486
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-900.305	-1.925
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8		-900.305	0
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-1.925
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-7.067.713	-7.181.561
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			102.269	682.704
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-662.139	-191.286
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-505.236	-21.811
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-156.903	-169.475
Ödenen Faiz			-79.791	-118.815
Alınan Faiz	18		844.199	992.805
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.626.001	2.959.784
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			2.626.001	2.959.784
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		13.040.930	8.801.209
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		15.666.931	11.760.993

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 – 30.06.2023	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 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		263.340.000	34.771.919	195.249	-1.161.287			7.621.650	1.485.608.855	15.707.931	1.806.064.317		1.806.064.317	