



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2023 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2023 Finansal Rapor Konsolide



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	23.256.763	13.129.496
Finansal Yatırımlar	4	12.678.800	0
Ticari Alacaklar		14.133.585	9.686.865
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	14.133.585	9.686.865
Diğer Alacaklar		612.036	554.858
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	612.036	554.858
Peşin Ödenmiş Giderler	11	5.395.000	7.746.160
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		0	91.307
Diğer Dönen Varlıklar	10	10.047.714	4.713.888
ARA TOPLAM		66.123.898	35.922.574
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		66.123.898	35.922.574
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		225.896	154.668
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	225.896	154.668
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.742.177.564	1.735.803.360
Maddi Duran Varlıklar	8	10.240.745	6.244.434
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	303.067	678.826
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		98.045	73.702
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		98.045	73.702
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.712.432	2.765.931
Ertelenmiş Vergi Varlığı		145.123	117.250
Diğer Duran Varlıklar	10	10.801.782	22.926.149
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.768.704.654	1.768.764.320
TOPLAM VARLIKLAR		1.834.828.552	1.804.686.894
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		17.477	92.769
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		17.477	92.769
Banka Kredileri	5	17.477	92.769
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		315.857	695.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		315.857	695.116
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	315.857	695.116
Ticari Borçlar		6.183.483	3.458.868
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	6.183.483	3.458.868
Diğer Borçlar		181	244
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		181	244
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	214.984	400.776
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.026.244	794.231
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.026.244	794.231
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	1.849.033	947.196
ARA TOPLAM		9.607.259	6.389.200
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.607.259	6.389.200
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.301.810	2.140.445
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	2.301.810	2.140.445
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	8.107.006	5.797.912
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.408.816	7.938.357
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		20.016.075	14.327.557
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.814.812.477	1.790.359.337
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)		-1.991.660	-1.471.281
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.991.660	-1.471.281
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.991.660	-1.471.281
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	7.621.650	7.427.280
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.485.901.800	300.151.728
Net Dönem Karı veya Zararı		24.973.519	1.185.944.442
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.814.812.477	1.790.359.337
TOPLAM KAYNAKLAR		1.834.828.552	1.804.686.894

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	108.285.141	51.445.853	43.191.424	21.062.621
Satışların Maliyeti	15	-58.796.679	-27.513.340	-22.907.326	-10.212.483
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		49.488.462	23.932.513	20.284.098	10.850.138
BRÜT KAR (ZARAR)		49.488.462	23.932.513	20.284.098	10.850.138
Genel Yönetim Giderleri	16	-22.958.823	-12.859.330	-8.824.888	-5.330.016
Pazarlama Giderleri		-7.288.305	-3.691.940	-3.468.335	-1.020.754
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	2.149.839	1.123.381	254.202	535.047
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-3.861.428	-2.703.208	-647.432	-915.685
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		17.529.745	5.801.416	7.597.645	4.118.730
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		3.026.794	0	2.364.080	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		20.556.539	5.801.416	9.961.725	4.118.730
Finansman Gelirleri	18	5.175.367	1.595.722	1.668.660	570.179
Finansman Giderleri	18	-786.260	-466.191	-410.789	-91.227
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		24.945.646	6.930.947	11.219.596	4.597.682
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		27.873	-149.626	-1.872	-117.228
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-187.206	0	-100.752
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		27.873	37.580	-1.872	-16.476
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		24.973.519	6.781.321	11.217.724	4.480.454
DÖNEM KARI (ZARARI)		24.973.519	6.781.321	11.217.724	4.480.454
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	19	24.973.519	6.781.321	11.217.724	4.480.454
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>	19	0,00095000	0,00026000	0,00043000	0,00017000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-520.379	-230.833	-287.589	-15.513
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-520.379	-230.833	-287.589	-15.513
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-520.379	-230.833	-287.589	-15.513
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		24.453.140	6.550.488	10.930.135	4.464.941
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		24.453.140	6.550.488	10.930.135	4.464.941

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		22.305.557	13.156.365
Dönem Karı (Zararı)		24.973.519	6.781.321
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-656.514	2.298.223
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	3.105.764	1.913.392
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-256.729	596.139
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-256.729	596.139
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		439.025	924.550
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		439.025	924.550
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.048.914	-1.285.484
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	-1.484.234	-1.563.422
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18	435.320	277.938
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.867.787	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-2.867.787	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-27.873	149.626
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.093.212	4.138.255
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-9.811.013	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.189.991	-2.936.782
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-4.189.991	-2.936.782
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		6.662.135	1.389.558
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		6.662.135	1.389.558
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		404.659	2.967.219
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.724.615	752.668
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.724.615	752.668
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.116.383	1.965.592
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		91.307	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.025.076	1.965.592
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		23.223.793	13.217.799
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-918.236	-61.434
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-12.616.783	-13.837.513
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-6.242.579	-4.705.720
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-6.173.271	-4.634.299
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-69.308	-71.421
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-6.374.204	-9.131.793
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		438.493	1.015.661
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-962.631	-470.888
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-807.548	-13.509
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-155.083	-457.379
Ödenen Faiz		-83.110	-76.873
Alınan Faiz	18	1.484.234	1.563.422
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		10.127.267	334.513
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		10.127.267	334.513
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	13.129.496	8.879.776
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	23.256.763	9.214.289

Carı Dönem 01.01.2023 – 30.09.2023	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan														
	Kar Payıan														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması														
	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 Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyeler		263.340.000	34.771.919	195.249		-1.991.660			7.621.650	1.485.901.800	24.973.519	1.814.812.477		1.814.812.477