



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2023 Finansal Rapor



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	22.684.477	13.040.930
Finansal Yatırımlar	4	12.678.800	0
Ticari Alacaklar		16.510.550	9.276.093
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20	3.522.990	551.780
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	12.987.560	8.724.313
Diğer Alacaklar		541.452	417.003
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	541.452	417.003
Peşin Ödenmiş Giderler	11	5.283.107	7.715.229
Diğer Dönen Varlıklar	10	10.047.714	4.673.260
ARA TOPLAM		67.746.100	35.122.515
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		67.746.100	35.122.515
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2	100.000	100.000
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	9.969.823	6.169.114
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	303.067	678.826
Peşin Ödenmiş Giderler	11	4.712.432	2.765.931
Diğer Duran Varlıklar	10	10.801.782	22.926.149
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.768.290.564	1.768.598.048
TOPLAM VARLIKLAR		1.836.036.664	1.803.720.563
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		5.599.345	3.229.714
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	5.599.345	3.229.714
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	1.312.086	697.400
ARA TOPLAM		8.486.174	5.910.250
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.486.174	5.910.250
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.576.197	1.554.195
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	1.576.197	1.554.195
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	8.107.006	5.797.912
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.683.203	7.352.107
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		18.169.377	13.262.357
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.817.867.287	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)		-1.395.624	-1.079.467

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.395.624	-1.079.467
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.395.624	-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		27.725.238	1.185.576.364
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.817.867.287	1.790.458.206
TOPLAM KAYNAKLAR		1.836.036.664	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 - 30.09.2023	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	103.319.083	48.045.724	40.542.812	19.206.056
Satışların Maliyeti	15	-55.810.125	-27.628.145	-21.430.918	-9.817.785
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		47.508.958	20.417.579	19.111.894	9.388.271
BRÜT KAR (ZARAR)		47.508.958	20.417.579	19.111.894	9.388.271
Genel Yönetim Giderleri	16	-18.220.705	-9.974.216	-6.835.918	-4.246.975
Pazarlama Giderleri		-7.283.779	-3.691.940	-3.468.275	-1.020.754
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	2.138.453	1.107.931	246.898	535.870
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-3.861.338	-2.701.660	-647.432	-915.645
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		20.281.589	5.157.694	8.407.167	3.740.767
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		3.026.794	0	2.364.080	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		23.308.383	5.157.694	10.771.247	3.740.767
Finansman Gelirleri	18	5.106.050	1.577.704	1.624.096	559.959
Finansman Giderleri	18	-689.195	-443.673	-378.036	-83.721
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		27.725.238	6.291.725	12.017.307	4.217.005
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)		27.725.238	6.291.725	12.017.307	4.217.005
DÖNEM KARI (ZARARI)		27.725.238	6.291.725	12.017.307	4.217.005
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	19	27.725.238	6.291.725	12.017.307	4.217.005
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	19	0,00105000	0,00024000	0,00046000	0,00016000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-316.157	-230.833	-234.337	-15.513
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-316.157	-230.833	-234.337	-15.513
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-316.157	-230.833	-234.337	-15.513
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		27.409.081	6.060.892	11.782.970	4.201.492
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		27.409.081	6.060.892	11.782.970	4.201.492

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		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			21.577.985	13.082.832
Dönem Karı (Zararı)			27.725.238	6.291.725
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-799.371	1.934.415
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16		3.012.540	1.884.639
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			388.669	743.621
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			388.669	743.621
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.076.064	-1.289.984
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18		-1.414.917	-1.545.404
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18		338.853	255.420
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-2.867.787	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4		-2.867.787	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-4.641.328	4.902.581
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-9.811.013	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-6.977.728	-1.902.004
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.971.210	-193.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-4.006.518	-1.708.904
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			6.554.236	1.618.242
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			6.554.236	1.618.242
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			485.621	2.990.356
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.369.631	474.400
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			0	-63.142
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			2.369.631	537.542
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.737.925	1.721.587
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			2.737.925	1.721.587
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			22.284.539	13.128.721
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-706.554	-45.889
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-12.303.614	-13.709.633
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-5.929.410	-4.577.840
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8		-5.929.410	-4.577.840
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-6.374.204	-9.131.793
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			369.176	997.640
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	-76.876
Alınan Faiz	18		1.414.917	1.545.404
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			9.643.547	370.839
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			9.643.547	370.839
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		13.040.930	8.801.209
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		22.684.477	9.172.048

Önceki Dönem
01.01.2022 - 30.09.2022

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	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 Kan (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Arttırımı	0	0	0	0			0	0	0	0		0
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	0	0	0	0			0	0	0	0		0
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 Alın 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 Baklıyeler	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

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	263.340.000	34.771.919	195.249	-1.079.467			7.427.280	300.226.861	1.185.576.364	1.790.458.206		1.790.458.206
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			194.370	1.185.381.994	-1.185.576.364	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	0	-316.157			0	0	27.725.238	27.409.081		27.409.081
Dönem Kan (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Arttırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

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 Kazanışları (Kayıplar) 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 Bakiyeler		263.340.000	34.771.919	195.249	-1.395.624			7.621.650	1.485.608.855	27.725.238	1.817.867.287		1.817.867.287	