



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2024 - 1. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31.03.2024 Finansal Rapor Konsolide



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.629.550	8.290.208
Finansal Yatırımlar	4	34.235.929	29.898.750
Ticari Alacaklar		14.109.457	22.233.504
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	14.109.457	22.233.504
Diğer Alacaklar		1.998.191	1.551.819
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	1.998.191	1.551.819
Peşin Ödenmiş Giderler	11	15.116.630	9.943.679
Diğer Dönen Varlıklar	10	12.576.743	14.736.700
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>84.666.500</b>	<b>86.654.660</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>84.666.500</b>	<b>86.654.660</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer Alacaklar		187.687	220.717
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	187.687	220.717
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	4.057.577.538	4.053.645.950
Maddi Duran Varlıklar	8	38.735.247	30.352.538
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	968.628	1.168.701
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		462.270	504.048
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		462.270	504.048
Peşin Ödenmiş Giderler	11	7.074.361	8.080.726
Ertelenmiş Vergi Varlığı		133.546	295.417
Diğer Duran Varlıklar	10		3.812.467
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>4.105.139.277</b>	<b>4.098.080.564</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.189.805.777</b>	<b>4.184.735.224</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		785.362	1.444.517
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		785.362	1.444.517
Banka Kredileri	5	15.392	117.811
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	769.970	1.326.706
Ticari Borçlar		9.486.125	10.145.556
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	9.486.125	10.145.556
Diğer Borçlar		34.746	19.255
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		34.746	19.255
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	2.006.865	1.362.606
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.861.639	1.108.299
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.861.639	1.108.299
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	2.591.671	2.329.258
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>16.766.408</b>	<b>16.409.491</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>16.766.408</b>	<b>16.409.491</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.835.851	2.977.848
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	2.835.851	2.977.848
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	9.742.276	10.495.466
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>12.578.127</b>	<b>13.473.314</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>29.344.535</b>	<b>29.882.805</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.160.461.242	4.154.852.419
Ödenmiş Sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.787.790.635	1.787.790.635
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		938.284	938.284
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.989.905	-2.655.934
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.989.905	-2.655.934
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.989.905	-2.655.934

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	947.568.133	947.568.133
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.157.871.301	413.840.846
Net Dönem Karı veya Zararı		4.942.794	744.030.455
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>4.160.461.242</b>	<b>4.154.852.419</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.189.805.777</b>	<b>4.184.735.224</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	15	61.816.111	78.058.149
Satışların Maliyeti	15	-31.684.964	-44.455.466
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		30.131.147	33.602.683
BRÜT KAR (ZARAR)		30.131.147	33.602.683
Genel Yönetim Giderleri	16	-14.059.252	-18.973.842
Pazarlama Giderleri	16	-3.172.112	-3.863.978
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	3.723.424	4.060.330
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-1.233.913	-2.555.025
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		15.389.294	12.270.168
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		5.617.503	459.300
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-7.620.754	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		13.386.043	12.729.468
Finansman Gelirleri	18	1.801.396	991.348
Finansman Giderleri	18	-373.627	-975.039
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-9.831.202	-15.605.029
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.982.610	-2.859.252
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-39.816	-38.473
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-39.816	-38.473
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.942.794	-2.897.725
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.942.794	-2.897.725
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları	19	4.942.794	-2.897.725
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	19	0,00019000	0,00011000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		666.029	277.046
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		666.029	277.046
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>666.029</b>	<b>277.046</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>5.608.823</b>	<b>-2.620.679</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		5.608.823	-2.620.679

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>9.867.404</b>	<b>-9.290.402</b>
Dönem Karı (Zararı)		4.942.794	-2.897.725
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-41.734</b>	<b>1.889.772</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	1.646.674	1.998.526
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-463.385	-2.522.334
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	-463.385	-2.522.334
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.181.315	657.061
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.181.315	657.061
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-726.746	38.070
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-1.100.373	-257.291
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18	373.627	295.361
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		39.816	38.473
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	17	2.474.855	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-4.194.263	1.679.976
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>5.152.291</b>	<b>-7.560.669</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-4.337.179	-16.531.103
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		8.587.431	1.136.031
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-413.342	1.705.519
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-413.342	1.705.519
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-4.166.585	634.356
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-659.431	4.234.343
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		644.259	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		5.497.138	1.260.185
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		5.972.424	-161.624
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-475.286	1.421.809
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>10.053.351</b>	<b>-8.568.622</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-185.947	-721.780
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-10.943.188</b>	<b>-5.442.094</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.654.761	
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.654.761	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-12.666.361	-57.135
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-12.666.361	-57.135
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-3.931.588	-5.384.959
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-584.874</b>	<b>-318.077</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.334.691	-238.913
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-301.077	-238.913
Ödenen Faiz		-49.479	-97.542
Alınan Faiz	18	1.100.373	257.291
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-1.660.658</b>	<b>-15.050.573</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-1.660.658</b>	<b>-15.050.573</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>8.290.208</b>	<b>23.340.781</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>6.629.550</b>	<b>8.290.208</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhtaç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusulanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Risikden Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Kar Zararı		
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları								

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	263.340.000	1.787.790.635	938.284	-2.077.673			941.018.021	-1.088.681.203	1.509.072.161	3.411.400.225	3.411.400.225
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							6.550.112	1.502.522.049	-1.509.072.161		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					277.046					277.046	277.046
Dönem Karı (Zararı)									-2.897.725	-2.897.725	-2.897.725
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin 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)											
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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Opsiyonlanın Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün 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 Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>263.340.000</b>	<b>1.787.790.635</b>	<b>938.284</b>	<b>-1.800.627</b>			<b>947.568.133</b>	<b>413.840.846</b>	<b>-2.897.725</b>	<b>3.408.779.546</b>	<b>3.408.779.546</b>
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	263.340.000	1.787.790.635	938.284	-2.655.934			947.568.133	413.840.846	744.030.455	4.154.852.419	4.154.852.419
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								744.030.455	-744.030.455		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					666.029					666.029	666.029
Dönem Karı (Zararı)									4.942.794	4.942.794	4.942.794
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi											

