



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2024 Finansal Rapor

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.277.720	7.836.619
Finansal Yatırımlar	4	34.235.929	29.898.754
Ticari Alacaklar		17.640.042	25.103.229
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 21	3.872.071	3.425.160
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	13.767.971	21.678.069
Diğer Alacaklar		1.762.422	1.337.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	1.762.422	1.337.301
Peşin Ödenmiş Giderler	12	14.958.147	9.726.208
Diğer Dönen Varlıklar	11	12.576.743	14.736.700
ARA TOPLAM		87.451.003	88.638.811
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		87.451.003	88.638.811
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2	477.539	477.539
Diğer Alacaklar		187.687	220.717
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	187.687	220.717
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	4.057.577.538	4.053.645.950
Maddi Duran Varlıklar	8	38.101.731	29.679.692
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	968.628	1.168.701
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		286.953	299.506
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	286.953	299.506
Peşin Ödenmiş Giderler	12	7.073.224	8.080.722
Diğer Duran Varlıklar	11		3.812.467
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.104.673.300	4.097.385.294
TOPLAM VARLIKLAR		4.192.124.303	4.186.024.105
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		15.392	117.811
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		15.392	117.811
Banka Kredileri	5	15.392	117.811
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		769.970	1.326.706
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		769.970	1.326.706
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	769.970	1.326.706
Ticari Borçlar		8.705.286	9.449.721
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	8.705.286	9.449.721
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.573	
Diğer Borçlar		20.171	910
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		20.171	910
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	544.394	885.092
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.861.639	1.108.299
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.861.639	1.108.299
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	2.029.066	1.631.219
ARA TOPLAM		13.960.491	14.519.758
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.960.491	14.519.758
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		5.472	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		5.472	
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar		5.472	
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.180.373	2.314.794
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.180.373	2.314.794
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	11	9.742.276	10.495.466
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.928.121	12.810.260
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		25.888.612	27.330.018
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.166.235.691	4.158.694.087
Ödenmiş Sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	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)		-1.169.484	-1.788.453
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.169.484	-1.788.453
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.169.484	-1.788.453
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	947.568.133	947.568.133
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.160.845.488	413.472.934
Net Dönem Karı veya Zararı		6.922.635	747.372.554
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.166.235.691	4.158.694.087
TOPLAM KAYNAKLAR		4.192.124.303	4.186.024.105

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	58.951.926	74.044.028
Satışların Maliyeti	16	-29.299.713	-42.037.980
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		29.652.213	32.006.048
BRÜT KAR (ZARAR)		29.652.213	32.006.048
Genel Yönetim Giderleri	17.1	-11.770.682	-14.365.814
Pazarlama Giderleri	17.2	-2.973.945	-3.861.058
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	3.688.920	4.054.928
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-1.233.913	-2.554.866
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		17.362.593	15.279.238
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		5.617.503	459.300
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-7.620.754	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		15.359.342	15.738.538
Finansman Gelirleri	19	1.750.629	972.208
Finansman Giderleri	19	-301.451	-920.859
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-9.885.885	-16.640.313
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		6.922.635	-850.426
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		6.922.635	-850.426
DÖNEM KARI (ZARARI)		6.922.635	-850.426
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları	20	6.922.635	-850.426
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	20	0,00026000	0,00003000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		618.969	217.479
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		618.969	217.479
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		618.969	217.479
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.541.604	-632.947
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		7.541.604	-632.947

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.271.902	-8.659.670
Dönem Karı (Zararı)		6.922.635	-850.426
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		6.922.635	-850.426
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-238.152	2.265.373
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	1.277.042	1.967.506
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-463.386	-2.522.333
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	-463.386	-2.522.333
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.711.871	398.342
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.711.871	398.342
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-748.155	3.031
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-1.049.606	-238.150
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	301.451	241.181
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-12.177
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	4		-12.177
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	18	-2.474.855	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		459.331	2.431.004
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.625.497	-9.500.853
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-4.337.175	-16.531.103
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		8.454.862	1.404.994
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-839.002	-207.933
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-744.435	4.024.930
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-744.435	4.024.930
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-316.038	1.206.894
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-340.698	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.747.983	601.365
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		10.309.980	-8.085.906
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-38.078	-576.123
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			2.359
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-10.943.188	-6.291.747
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		5.654.761	
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	5.654.761	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-12.666.361	-906.788
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-12.666.361	-906.788
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-3.931.588	-5.384.959
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-887.613	-395.298
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.334.691	
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-301.077	-392.267
Ödenen Faiz	19	-301.451	-241.181
Alınan Faiz	19	1.049.606	238.150
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.558.899	-15.346.715
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.558.899	-15.346.715
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		7.836.619	23.183.334
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	6.277.720	7.836.619

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

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	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Risikden Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	263.340.000	1.787.790.635	938.284	-1.334.819			941.018.021	-1.088.295.737	1.508.318.782	3.411.775.166	3.411.775.166
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	1.501.768.671	-1.508.318.783		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					217.479					217.479	217.479
Dönem Karı (Zararı)										-850.426	-850.426
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
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 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 Bileşenin 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)											
Dönem Sonu Bakımları	263.340.000	1.787.790.635	938.284	-1.117.340			947.568.133	413.472.934	-850.426	3.411.142.219	3.411.142.219

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	263.340.000	1.787.790.635	938.284	-1.788.453			947.568.133	413.472.934	747.372.554	4.158.694.087	4.158.694.087
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								747.372.554	-747.372.554		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					618.969					618.969	618.969
Dönem Karı (Zararı)										6.922.635	6.922.635
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

Cari Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024	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)									
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması									
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış									
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar									
	Forward Süleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar									
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)									
	Dönem Sonu Bakiyeler	263.340.000	1.787.790.635	938.284	-1.189.484	947.568.133	1.160.845.488	6.922.635	4.166.235.691	4.166.235.691