



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2024 Finansal Rapor

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	28.299.023	9.253.018
Finansal Yatırımlar	4	38.056.572	35.302.686
Ticari Alacaklar		27.847.855	31.032.681
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,20	6.187.329	4.044.227
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	21.660.526	26.988.454
Diğer Alacaklar		1.345.345	1.579.003
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	1.345.345	1.579.003
Peşin Ödenmiş Giderler	11	3.770.283	10.091.868
Diğer Dönen Varlıklar	10	4.312.120	17.400.226
ARA TOPLAM		103.631.198	104.659.482
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		103.631.198	104.659.482
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	2	563.850	563.850
Diğer Alacaklar		329.130	260.610
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	329.130	260.610
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	4.807.997.513	4.786.306.073
Maddi Duran Varlıklar	8	39.410.545	35.044.030
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	315.741	1.379.932
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	309.313	353.639
Peşin Ödenmiş Giderler	11	7.235.722	9.541.239
Diğer Duran Varlıklar	10		4.501.537
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.856.161.814	4.837.950.910
TOPLAM VARLIKLAR		4.959.793.012	4.942.610.392
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		65.081	139.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		65.081	139.105
Banka Kredileri	5	65.081	139.105
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		103.594	1.566.497
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		103.594	1.566.497
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	103.594	1.566.497
Ticari Borçlar		7.206.803	11.157.673
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	7.206.803	11.157.673
Diğer Borçlar		26.353.481	1.074
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10, 20	26.334.000	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	19.481	1.074
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	983.658	1.045.065
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.904.763	1.308.614
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.904.763	1.308.614
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	2.187.144	1.926.047
ARA TOPLAM		38.804.524	17.144.075
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		38.804.524	17.144.075
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.776.010	2.733.172
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	2.776.010	2.733.172
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	10	10.383.002	12.392.427
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.159.012	15.125.599
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		51.963.536	32.269.674
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.907.829.476	4.910.340.718
Ödenmiş Sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	2.158.514.088	2.158.514.088
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.107.870	1.107.870

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.811.064	-2.111.700
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.811.064	-2.111.700
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.811.064	-2.111.700
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	1.120.365.744	1.118.832.569
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.338.991.185	488.204.455
Net Dönem Karı veya Zararı		27.321.653	882.453.436
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.907.829.476	4.910.340.718
TOPLAM KAYNAKLAR		4.959.793.012	4.942.610.392

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	203.903.602	186.960.770	72.246.570	63.937.273
Satışların Maliyeti	15	-105.536.502	-102.497.536	-35.446.468	-34.690.213
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		98.367.100	84.463.234	36.800.102	29.247.060
BRÜT KAR (ZARAR)		98.367.100	84.463.234	36.800.102	29.247.060
Genel Yönetim Giderleri	16	-47.067.510	-33.551.686	-14.719.826	-12.415.093
Pazarlama Giderleri		-9.461.900	-12.904.464	-2.468.062	-4.500.755
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	9.510.415	3.652.408	4.417.754	188.092
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-7.157.003	-6.411.612	-4.874.708	-509.208
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		44.191.102	35.247.880	19.155.260	12.010.096
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		4.985.829	4.581.231		3.348.453
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-3.264.432		-2.894.971	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		45.912.499	39.829.111	16.260.289	15.358.549
Finansman Gelirleri	18	6.297.501	9.307.670	2.883.819	3.065.390
Finansman Giderleri	18	-519.140	-1.969.380	-128.775	-1.384.143
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-24.369.207	-37.533.488	-14.893.957	-20.260.024
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		27.321.653	9.633.913	4.121.376	-3.220.228
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		27.321.653	9.633.913	4.121.376	-3.220.228
DÖNEM KARI (ZARARI)		27.321.653	9.633.913	4.121.376	-3.220.228
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		27.321.653	9.633.913	4.121.376	-3.220.228
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	19	0,00104000	0,00037000	0,00016000	-0,00012000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		300.636	52.052	189.263	-54.719
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		300.636	52.052	189.263	-54.719
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		300.636	52.052	189.263	-54.719
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		27.622.289	9.685.965	4.310.639	-3.274.947
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		27.622.289	9.685.965	4.310.639	-3.274.947

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	
		01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		42.089.397	20.121.244
Dönem Karı (Zararı)		27.321.653	9.633.913
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-6.507.631	18.476.265
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	7.652.371	7.152.272
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		308.227	-67.300
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6	308.227	-67.300
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		765.930	580.613
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		765.930	580.613
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-5.331.328	-2.075.655
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-5.815.358	-2.581.851
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18	484.030	506.196
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.547.059	-4.284.043
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	4	-2.547.059	-4.284.043
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	17	-3.137.938	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-4.217.834	17.170.378
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		21.400.493	-6.933.448
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-206.826	-14.656.181
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		4.767.171	-10.423.679
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-2.143.102	-4.438.542
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		6.910.273	-5.985.137
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		17.754.775	9.791.045
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		8.627.103	725.445
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.950.870	3.539.873
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.950.870	3.539.873
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-5.590.860	4.090.049
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-5.590.860	4.090.049
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		42.214.515	21.176.730
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-125.118	-1.055.486
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-29.463.871	-28.120.865
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.913.206	
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.913.206	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-14.685.637	-9.330.121
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-14.685.637	-9.330.121
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-21.691.440	-18.790.744
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.357.674	-447.023
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.335.055	-1.725.079
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-872.152	-1.493.408
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-1.462.903	-231.671
Ödenen Faiz		-232.058	-124.154
Alınan Faiz	18	3.924.787	1.402.210
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.983.200	-8.446.644
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		13.983.200	-8.446.644
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	9.253.018	29.193.563
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		5.062.805	13.140.286
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	28.299.023	33.887.205

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	Birlikte Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Risikto Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	263.340.000	2.158.514.088	1.107.870	-1.576.076			1.111.098.581	-1.284.995.423	1.780.933.866	4.028.422.906	4.028.422.906
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							7.733.988	1.773.199.878	-1.780.933.866		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					52.052					52.052	52.052
Dönem Karı (Zararı)										9.633.913	9.633.913
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 Süleşmesinin 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	2.158.514.088	1.107.870	-1.524.024			1.118.832.569	488.204.455	9.633.913	4.038.108.871	4.038.108.871

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	263.340.000	2.158.514.088	1.107.870	-2.111.700			1.118.832.569	488.204.455	882.453.436	4.910.340.718	4.910.340.718
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							1.533.175	880.920.261	-882.453.436		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					300.636					300.636	300.636
Dönem Karı (Zararı)										27.321.653	27.321.653
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

