

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2019 Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer husus

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansal tabloların denetimi ile 1 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 hesap dönemine ait ara dönem özet finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış ve söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 27 Şubat 2019 tarihli denetim ve 8 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporlarında sırasıyla olumlu görüş ve sonuç verilmiştir.

Mehmet Can Altıntaş, SMMM

Sorumlu Denetçi

9 Ağustos 2019

Ankara, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	355.586	1.075.722
Ticari Alacaklar	5	2.476.101	2.333.424
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.476.101	2.333.424
Diğer Alacaklar	8	84.426	57.567
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	84.426	57.567
Peşin Ödenmiş Giderler	9	4.484.537	3.963.348
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	4.484.537	3.963.348
Diğer Dönen Varlıklar	8	2.902.978	4.492.404
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	2.902.978	4.492.404
ARA TOPLAM		10.303.628	11.922.465
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		10.303.628	11.922.465
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	116.558	124.883
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	116.558	124.883
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	427.131.341	424.770.000
Maddi Duran Varlıklar	7	7.544.387	7.768.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		308.390	365.798
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		308.390	365.798
Peşin Ödenmiş Giderler	9	12.353.056	13.776.760
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	12.353.056	13.776.760
Diğer Duran Varlıklar	8	30.157.327	28.595.539
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	8	30.157.327	28.595.539
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		477.611.059	475.401.844
TOPLAM VARLIKLAR		487.914.687	487.324.309
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	6.654.191	6.235.294
Ticari Borçlar	5	5.427.642	17.070.553
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	5.427.642	17.070.553
Diğer Borçlar		29.964	67.021.795
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	17	0	67.000.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	29.964	21.795
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		50.944	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		392.168	360.528
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		320.967	348.277
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	71.201	12.251
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	344.596	1.046.350
ARA TOPLAM		12.899.505	91.734.520
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.899.505	91.734.520
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	3.557.813	6.105.961
Diğer Borçlar	17	10.601.693	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	17	10.601.693	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		4.550	79.411
Uzun Vadeli Karşılıklar		428.047	236.596
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		428.047	236.596
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	8	2.386.360	5.817.156
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		16.978.463	12.239.124
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		29.877.968	103.973.644
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		458.036.719	383.350.665
Ödenmiş Sermaye	11	231.000.000	154.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		34.771.919	34.771.919
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		80.674	52.286

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-350.797	-102.215
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-350.797	-102.215
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-350.797	-102.215
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	7.427.280	7.427.280
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		187.201.395	166.852.191
Net Dönem Karı veya Zararı		-2.093.752	20.349.204
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		458.036.719	383.350.665
TOPLAM KAYNAKLAR		487.914.687	487.324.309

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	14.683.350	3.965.797	8.381.240	2.029.435
Satışların Maliyeti	12	-8.885.076	-1.681.917	-4.068.442	-1.042.156
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		5.798.274	2.283.880	4.312.798	987.279
BRÜT KAR (ZARAR)		5.798.274	2.283.880	4.312.798	987.279
Genel Yönetim Giderleri	13	-4.163.461	-4.215.611	-1.822.909	-1.778.840
Pazarlama Giderleri		-2.233.448	-921.417	-1.113.849	-506.673
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		290.770	398.214	104.788	258.032
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-814.469	-553.500	-407.561	-315.345
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.122.334	-3.008.434	1.073.267	-1.355.547
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.122.334	-3.008.434	1.073.267	-1.355.547
Finansman Gelirleri	14	353.272	1.732.493	108.576	891.387
Finansman Giderleri	15	-1.324.690	-2.117.692	-599.794	-928.019
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-2.093.752	-3.393.633	582.049	-1.392.179
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)		-2.093.752	-3.393.633	582.049	-1.392.179
DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.093.752	-3.393.633	582.049	-1.392.179
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	16	-2.093.752	-3.393.633	582.049	-1.392.179
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	16	-0,00009300	-0,00022000	0,00002600	-0,00009000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-248.582	-80.995	-336.432	-33.872
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-248.582	-80.995	-336.432	-33.872
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-248.582	-80.995	-336.432	-33.872
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.342.334	-3.474.628	245.617	-1.426.051
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.342.334	-3.474.628	245.617	-1.426.051

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-15.593.515	-3.467.112
Dönem Karı (Zararı)			-2.093.752	-3.393.633
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-2.093.752	-3.393.633
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			2.147.790	2.230.716
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			551.938	374.085
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			519.529	133.851
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		519.529	133.851
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			80.266	112.510
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			80.266	112.510
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			35.790	-338.165
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler			-257.093	-631.927
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler			292.883	293.762
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			965.490	1.948.435
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-5.223	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-5.223	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-15.510.156	-2.312.994
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-662.206	-257.476
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5		-662.206	-257.476
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			911.619	-5.367.757
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8		911.619	-5.367.757
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-11.642.911	2.538.663
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5		-11.642.911	2.538.663
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.116.658	773.576
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	8		-4.116.658	773.576
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-15.456.118	-3.475.911
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-137.397	8.799
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-2.626.171	-38.197.215
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			7.000	241.707
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			7.000	241.707
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-271.830	-96.393
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-271.830	-74.846
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-21.547
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-2.361.341	-38.342.529
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			17.499.550	28.324.564
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-3.094.741	-2.065.887
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-3.094.741	-2.065.887
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış	16		6.500.000	30.000.000
Ödenen Faiz	15		-292.883	-293.762
Alınan Faiz	14		257.093	631.927
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			14.130.081	52.286
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-720.136	-13.339.763
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	3		-720.136	-13.339.763
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		1.075.722	25.542.452
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		355.586	12.202.689

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar			
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.06.2018

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	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)		0	0	28.388	0			0	0	0	28.388		28.388
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağı 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		231.000.000	34.771.919	80.674	-350.797			7.427.280	187.201.395	-2.093.752	458.036.719		458.036.719