

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2019 Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.551.176	1.075.722
Ticari Alacaklar		2.243.415	2.333.424
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	2.243.415	2.333.424
Diğer Alacaklar		105.182	57.567
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	105.182	57.567
Peşin Ödenmiş Giderler		4.231.705	3.963.348
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	4.231.705	3.963.348
Diğer Dönen Varlıklar		2.879.838	4.492.404
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	8	2.879.838	4.492.404
ARA TOPLAM		12.011.316	11.922.465
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		12.011.316	11.922.465
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		116.558	124.883
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	116.558	124.883
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	428.530.138	424.770.000
Maddi Duran Varlıklar	7	7.396.801	7.768.864
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		294.548	365.798
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		294.548	365.798
Peşin Ödenmiş Giderler		12.809.556	13.776.760
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	12.809.556	13.776.760
Diğer Duran Varlıklar		30.025.374	28.595.539
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	8	30.025.374	28.595.539
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		479.172.975	475.401.844
TOPLAM VARLIKLAR		491.184.291	487.324.309
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	6.401.130	6.235.294
Ticari Borçlar		3.681.336	17.070.553
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	3.681.336	17.070.553
Diğer Borçlar		3.478	67.021.795
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	18	0	67.000.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.478	21.795
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		23.054	
Kısa Vadeli Karşılıklar		324.896	360.528
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		324.496	348.277
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	400	12.251
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	437.699	1.046.350
ARA TOPLAM		10.871.593	91.734.520
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.871.593	91.734.520
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.671.531	6.105.961
Diğer Borçlar		17.101.693	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	18	17.101.693	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		4.550	79.411
Uzun Vadeli Karşılıklar		254.583	236.596
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		254.583	236.596
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	8	2.283.156	5.817.156
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		21.315.513	12.239.124
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		32.187.106	103.973.644
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		458.997.185	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)		-179.127	-102.215
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-179.127	-102.215
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-179.127	-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		-1.304.956	20.349.204
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		458.997.185	383.350.665
TOPLAM KAYNAKLAR		491.184.291	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 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	21.732.907	6.079.411	7.049.557	2.113.614
Satışların Maliyeti	12	-13.096.770	-2.424.606	-4.211.694	-742.689
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		8.636.137	3.654.805	2.837.863	1.370.925
BRÜT KAR (ZARAR)		8.636.137	3.654.805	2.837.863	1.370.925
Genel Yönetim Giderleri	13	-5.687.044	-6.131.808	-1.523.583	-1.916.197
Pazarlama Giderleri		-3.353.084	-1.803.732	-1.119.636	-882.315
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	622.228	689.298	271.922	291.084
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	-1.105.800	-1.532.978	-231.794	-979.478
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-887.563	-5.124.415	234.772	-2.115.981
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-887.563	-5.124.415	234.772	-2.115.981
Finansman Gelirleri	15	1.565.618	3.767.044	1.028.849	2.034.551
Finansman Giderleri	16	-1.983.011	-5.571.994	-475.089	-3.454.302
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.304.956	-6.929.365	788.532	-3.535.732
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.304.956	-6.929.365	788.532	-3.535.732
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.304.956	-6.929.365	788.532	-3.535.732
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	17	-1.304.956	-6.929.365	788.532	-3.535.732
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	17	-0,00006000	-0,00045000	0,00003000	-0,00023000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-76.912	-64.970	171.670	16.031
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-76.912	-64.970	171.670	16.031
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-76.912	-64.970	171.670	16.031
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.381.868	-6.994.335	960.202	-3.519.701
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.381.868	-6.994.335	960.202	-3.519.701

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-16.801.430	-6.211.302
Dönem Karı (Zararı)			-1.304.956	-6.929.365
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			2.061.697	568.177
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13		839.883	676.135
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			751.079	330.851
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		751.079	330.851
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			42.840	103.109
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			54.691	103.109
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			-11.851	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			4.280	-541.918
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	15		-355.678	-977.356
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16		359.958	435.438
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			428.838	0
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			-17.420.774	158.685
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-661.070	-406.433
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5		-661.070	-406.433
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			143.441	-9.509.070
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8		143.441	-9.509.070
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			698.847	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-13.389.217	7.945.656
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5		-13.389.217	7.945.656
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.212.775	2.128.532
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8		-4.212.775	2.128.532
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-16.664.033	-6.202.503
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-137.397	-8.799
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-4.151.485	-61.123.442
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			7.000	38.249
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			7.000	38.249
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-398.347	-910.715
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-383.401	-887.592
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-14.946	-23.123
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		-3.760.138	-60.250.976
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			22.428.369	45.227.489
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	6.296.918
Kredilerden Nakit Girişleri			0	6.296.918
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-4.697.432	-3.663.632
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-4.697.432	-3.663.632
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış			13.000.000	42.000.000
Ödenen Faiz			-359.958	-435.438
Alınan Faiz			355.678	977.355
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			14.130.081	52.286
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.475.454	-22.107.255
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	3		1.475.454	-22.107.255
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		1.075.722	25.542.452

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.551.176	3.435.197
--------------------------------------	---	-----------	-----------

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

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.09.2018

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	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)		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 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 Sözleşmesinin Forward Bileşeninin 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 Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakiyeler			231.000.000	34.771.919	80.674	-179.127			7.427.280	187.201.395	-1.304.956	458.997.185	458.997.185	