



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.203.229	3.141.935
Ticari Alacaklar	6	834.757	550.972
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,26	713.062	493.586
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	121.695	57.386
Diğer Alacaklar	8	15.361	16.276
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		15.361	16.276
Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.948.062	140.741
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.948.062	140.741
Diğer Dönen Varlıklar		0	2.782.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		0	2.782.797
ARA TOPLAM		12.001.409	6.632.721
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		12.001.409	6.632.721
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	89.558.621	120.135.250
Maddi Duran Varlıklar	12	40.446	28.831
Mobilya ve Demirbaşlar		40.446	28.831
Kullanım Hakkı Varlıkları		367.632	450.349
Peşin Ödenmiş Giderler	10	118.300	130.312
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	118.300	130.312
Diğer Duran Varlıklar	13	0	160.000
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	0	160.000
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		90.084.999	120.904.742
TOPLAM VARLIKLAR		102.086.408	127.537.463
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		25.332.876	73.842.454
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		25.332.876	73.842.454
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7	25.332.876	73.842.454
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	223.383	94.845
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		223.383	94.845
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		223.383	94.845
Ticari Borçlar		2.209.240	1.791.779
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,26	1.700.887	1.395.734
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	508.353	396.045
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	143.352	69.449
Diğer Borçlar	8	1.304.549	17.303
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.304.549	17.303
ARA TOPLAM		29.213.400	75.815.830
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		29.213.400	75.815.830
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	189.796	379.157
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		189.796	379.157
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		189.796	379.157
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	1.401.850	708.323
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.401.850	708.323
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.591.646	1.087.480
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		30.805.046	76.903.310
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		71.281.362	50.634.153
Ödenmiş Sermaye	18	23.750.000	23.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.285	2.285
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	2.353.943	2.353.943
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-145.974	-38.861
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-145.974	-38.861

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-145.974	-38.861
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	262.863	262.863
Yasal Yedekler		262.863	262.863
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	24.303.923	8.805.660
Net Dönem Karı veya Zararı		20.754.322	15.498.263
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		71.281.362	50.634.153
TOPLAM KAYNAKLAR		102.086.408	127.537.463

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	69.079.811	2.787.960	21.591.431	1.218.479
Satışların Maliyeti	19	-35.637.113	-1.019.760	-10.971.622	-370.302
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		33.442.698	1.768.200	10.619.809	848.177
BRÜT KAR (ZARAR)		33.442.698	1.768.200	10.619.809	848.177
Genel Yönetim Giderleri	20,21	-4.613.559	-2.364.687	-1.752.426	-800.268
Pazarlama Giderleri		0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.871.429	712.787	380.137	426.572
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		0	0	0	0
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0	0	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		30.700.568	116.300	9.247.520	474.481
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		30.700.568	116.300	9.247.520	474.481
Finansman Gelirleri		0	0	0	0
Finansman Giderleri	23	-9.946.246	-10.113.486	-2.880.381	-3.948.324
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		20.754.322	-9.997.186	6.367.139	-3.473.843
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		20.754.322	-9.997.186	6.367.139	-3.473.843
DÖNEM KARI (ZARARI)		20.754.322	-9.997.186	6.367.139	-3.473.843
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		20.754.322	-9.997.186	6.367.139	-3.473.843
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	0,87387000	-0,42093000	0,26809000	-0,14627000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	24	-107.113	0	303	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-107.113	0	303	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	24	-107.113	0	303	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		20.647.209	-9.997.186	6.367.442	-3.473.843
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		20.647.209	-9.997.186	6.367.442	-3.473.843

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			2.137.472	881.634
Dönem Karı (Zararı)			20.754.322	-9.997.186
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-22.023.589	9.879.630
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10		94.941	11.736
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			707.454	108.535
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14		707.454	108.535
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			9.049.766	9.759.359
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19		-813.284	-354.127
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		9.863.050	10.113.486
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	9		-31.875.750	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-31.875.750	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			2.619.310	630.470
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-283.785	28.155
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-219.476	60.299
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-64.309	-32.144
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			915	-6.322
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			915	-6.322
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-1.795.309	45.410
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			417.461	653.130
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			305.153	738.262
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			112.308	-85.132
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			73.903	-176.340
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			1.287.246	7.741
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			1.287.246	7.741
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.918.879	78.696
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			196.906	78.696
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			2.721.973	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			1.350.043	512.914
Alınan Faiz			801.356	368.720
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-13.927	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			62.428.540	-178.218
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-23.839	-14.358
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-23.839	-14.358
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9		63.150.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9		-697.621	-163.860
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-58.516.646	-105.149
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6		87.000.000	170.000.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri			87.000.000	170.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6		-132.000.000	-160.000.000
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları	6		-132.000.000	-160.000.000
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-144.019	0
Ödenen Faiz	6		-13.372.627	-10.105.149
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			6.049.366	598.267
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			6.049.366	598.267
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		3.141.935	3.441.384

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.191.301	4.039.651
--------------------------------------	---	-----------	-----------

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2022 – 30.09.2022	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)														
	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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler	18	23.750.000	2.285	2.353.943	-145.974			262.863	24.303.923	20.754.322	71.281.362		71.281.362	