



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Unconsolidated**  
**2017 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**



Independent Audit Company	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı

#### Kilit denetim konularının denetimde nasıl ele alındığı

Şirket Yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

gayrimenkullerinin toplam değeri 66.300.000 TL olarak sunulmuş olup, gayrimenkullerin detayı Not 11 'de açıklanmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinin, önemli varsayım ve tahminleri içermesi ve Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Şirket'in değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan değerlendirme raporu, içerdiği varsayımlar ve kullanılan piyasa verileri bağımsız kaynaklardan alınan benzer verilerle karşılaştırılarak, görüşlerimiz değerlendirme uzmanları ile paylaşılmış ve tartışılmıştır. Bu değerlendirmede bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil başka gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının da görüşlerinden yararlanılmıştır.

Ayrıca değerlendirme raporlarında belirtilen kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi ve doluluk oranları gibi girdiler ve varsayımlar tarafımızca kontrol edilmiş ve gerçekleşen sonuçlar ile kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. Bu girdiler ile değerlendirme raporunda yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve oluşan değer artış / azalışlarının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığı kontrol edilmiştir.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulguya rastlanılmamıştır.

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken Yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Şirket Yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve Şirket Yönetimi'nin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını açacağıın makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi H. Ali Bekçe'dir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

H. Ali Bekçe, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2018

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2017	Previous Period 31.12.2016
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	4	26.370.946	4.907.261
Financial Investments		2.050.945	3.505.644
Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss		2.050.945	3.505.644
Financial Assets Held For Trading	5	2.050.945	3.505.644
Other Receivables		1.070	21.895
Other Receivables Due From Unrelated Parties	8	1.070	21.895
Prepayments		358.393	195.943
Prepayments to Unrelated Parties	10	358.393	195.943
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>28.781.354</b>	<b>8.630.743</b>
<b>Total current assets</b>		<b>28.781.354</b>	<b>8.630.743</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Investment property	11	66.300.000	59.180.000
Property, plant and equipment		48.265	56.005
Fixtures and fittings		48.265	56.005
Intangible assets and goodwill		0	972
Computer Softwares		0	972
Other Non-current Assets		1.587.786	1.730.141
Other Non-Current Assets Due From Unrelated Parties	14	1.587.786	1.730.141
<b>Total non-current assets</b>		<b>67.936.051</b>	<b>60.967.118</b>
<b>Total assets</b>		<b>96.717.405</b>	<b>69.597.861</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Current Borrowings		0	25.586.535
Current Borrowings From Unrelated Parties		0	25.586.535
Issued Debt Instruments	7	0	25.586.535
Current Portion of Non-current Borrowings		1.630.182	1.444.574
Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties		1.630.182	1.444.574
Bank Loans	7	1.630.182	1.444.574
Trade Payables		30.943	114.608
Trade Payables to Related Parties	6,26	8.283	11.606
Trade Payables to Unrelated Parties	6	22.660	103.002
Employee Benefit Obligations	15	105.268	90.427
Other Payables		21.440	23.187
Other Payables to Unrelated Parties	8	21.440	23.187
Deferred Income		99.417	80.018
Deferred Income from Unrelated Parties	9	99.417	80.018
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>1.887.250</b>	<b>27.339.349</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>1.887.250</b>	<b>27.339.349</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Long Term Borrowings		52.575.516	2.437.780
Long Term Borrowings From Unrelated Parties		52.575.516	2.437.780
Bank Loans		988.734	2.437.780
Issued Debt Instruments	7	51.586.782	0
Non-current provisions		225.784	177.867
Non-current provisions for employee benefits	16	225.784	177.867
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>52.801.300</b>	<b>2.615.647</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>54.688.550</b>	<b>29.954.996</b>
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent		42.028.855	39.642.865
Issued capital	18	23.750.000	23.750.000
Inflation Adjustments on Capital	18	2.285	2.285
Share Premium (Discount)	18	2.353.943	2.353.943
Restricted Reserves Appropriated From Profits		262.863	262.863
Legal Reserves	18	262.863	262.863
Prior Years' Profits or Losses	18	13.273.774	8.919.620
Current Period Net Profit Or Loss		2.385.990	4.354.154

Total equity		42.028.855	39.642.865
Total Liabilities and Equity		96.717.405	69.597.861

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	19	3.353.816	2.468.010
Cost of sales	19	-234.068	-334.752
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		3.119.748	2.133.258
GROSS PROFIT (LOSS)		3.119.748	2.133.258
General Administrative Expenses	20,21	-1.912.573	-1.670.697
Other Income from Operating Activities	22	6.669.262	8.958.476
Other Expenses from Operating Activities	22	-4.925	-409.483
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		7.871.512	9.011.554
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		7.871.512	9.011.554
Finance costs		-5.485.522	-4.657.400
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		2.385.990	4.354.154
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		2.385.990	4.354.154
PROFIT (LOSS)		2.385.990	4.354.154
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		2.385.990	4.354.154
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	25	0,10046000	0,18333000
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>2.385.990</b>	<b>4.354.154</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		2.385.990	4.354.154

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period	Previous Period
		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		2.385.990	4.354.154
Profit (Loss) from Continuing Operations		2.385.990	4.354.154
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12,13	21.707	21.109
Adjustments for provisions		47.917	22.552
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	16	47.917	22.552
Adjustments for Interest (Income) Expenses		3.825.752	2.662.605
Adjustments for Interest Income	22	-1.418.934	-1.258.643
Adjustments for interest expense	23	5.244.686	3.921.248
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		235.330	734.484
Adjustments for fair value losses (gains)		-5.140.943	-7.500.760
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	11,22	-5.125.642	-7.485.116
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets	5	-15.301	-15.644
<b>Changes in Working Capital</b>			
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		20.825	538
Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations	8	20.825	538
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses	10	-162.450	-138.999
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-83.665	-201.267
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Related Parties	6,26	-3.323	-115.326
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties	6	-80.342	-85.941
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	15	14.841	7.982
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-1.747	-12.674
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties	8	-1.747	-12.674
Increase (Decrease) in Deferred Income	9	19.399	2.639
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		142.355	61.116
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		142.355	61.116
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
Interest received		1.389.179	1.318.152
Payments Related with Provisions for Employee Benefits	16	0	-13.730
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities	5	1.470.000	-3.490.000
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-12.995	-9.712
Purchase of property, plant and equipment	12	-12.995	-9.712
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	11	-1.994.358	-1.483.884
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
Proceeds from borrowings		50.000.000	25.000.000
Proceeds From Issue of Debt Instruments		50.000.000	25.000.000
Repayments of borrowings		-26.495.830	-26.167.720
Loan Repayments		-1.495.830	-1.167.720
Payments of Issued Debt Instruments	7	-25.000.000	-25.000.000
Interest paid		-3.792.008	-3.513.444
Other inflows (outflows) of cash		-466.026	-247.226
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		21.423.273	-8.594.085
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>			
		4.892.479	13.486.564
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>			
		26.315.752	4.892.479



