

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR**

## İÇİNDEKİLER

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>4-5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....</b>	<b>6-43</b>
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-21
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	21
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	22
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	23
DİPNOT 6 TİCARİ BORÇLAR .....	23
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR .....	23-24
DİPNOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	25
DİPNOT 9 ERTELENMİŞ GELİRLER .....	25
DİPNOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	25
DİPNOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	26-28
DİPNOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	28
DİPNOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	28
DİPNOT 14 DİĞER DURAN VARLIKLAR .....	28
DİPNOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR .....	29
DİPNOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	29-30
DİPNOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	30
DİPNOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	30-31
DİPNOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	31
DİPNOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	32
DİPNOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	32
DİPNOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	32
DİPNOT 23 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	33
DİPNOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) .....	33
DİPNOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ .....	33
DİPNOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	33-35
DİPNOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	35-39
DİPNOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) .....	40-41
DİPNOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDE SONRAKİ OLAYLAR .....	41
DİPNOT 30 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR .....	42
DİPNOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	42-43

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari dönem	Önceki dönem
		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>3.945.115</b>	<b>14.924.975</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.671.260	12.737.019
Finansal Yatırımlar	5	-	1.753.518
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	5	-	1.753.518
- Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar		-	1.753.518
Ticari Alacaklar		39.029	5.336
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	26	39.029	2.124
-Diğer Ticari Alacaklar		-	3.212
Diğer Alacaklar	8	23.394	16.900
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	23.394	16.900
Peşin Ödenmiş Giderler	10	211.432	412.202
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	211.432	412.202
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>86.502.967</b>	<b>85.604.344</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	83.232.483	78.134.000
Maddi Duran Varlıklar	12	17.927	33.083
Diğer Duran Varlıklar	14	3.252.557	7.437.261
- İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	14	3.252.557	7.437.261
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>90.448.082</b>	<b>100.529.319</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>53.646.401</b>	<b>56.505.839</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	52.196.316	54.864.828
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	52.196.316	54.864.828
- İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7	52.196.316	54.864.828
Ticari Borçlar	6	1.275.936	1.149.910
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 26	119.401	50.080
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.156.535	1.099.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	123.323	110.119
Ertelenmiş Gelirler	9	-	113.710
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	-	113.710
Diğer Borçlar	8	50.826	267.272
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	50.826	267.272
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>318.428</b>	<b>267.314</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	318.428	267.314
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	318.428	267.314
<b>Özkaynaklar</b>		<b>36.483.253</b>	<b>43.756.166</b>
Ödenmiş Sermaye	18	23.750.000	23.750.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	2.353.943	2.353.943
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.285	2.285
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		262.863	262.863
- Yasal Yedekler	18	262.863	262.863
Geçmiş Yıllar Karları	18	17.387.075	15.659.764
Net Dönem (Zararı) / Karı		(7.272.913)	1.727.311
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>90.448.082</b>	<b>100.529.319</b>

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Geçmiş dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Cari dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Geçmiş dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>Dipnot</b>				
Hasılat	19	10.088.122	13.679.119	8.579.703	802.661
Satışların Maliyeti (-)	19	(9.466.049)	(8.630.529)	(9.363.637)	(3.763)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>		<b>622.073</b>	<b>5.048.590</b>	<b>(783.934)</b>	<b>798.898</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	20, 21	(1.833.202)	(1.576.749)	(661.631)	(594.078)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	829.253	2.925.672	193.210	989.244
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(89.734)	(37.217)	961.037	(15.087)
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>(471.610)</b>	<b>6.360.296</b>	<b>(291.318)</b>	<b>1.178.977</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>					
Finansman Giderleri (-)	23	(6.801.303)	(9.264.114)	(2.408.633)	(3.903.642)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR</b>		<b>(7.272.913)</b>	<b>(2.903.818)</b>	<b>(2.699.951)</b>	<b>(2.724.665)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri</b>					
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	24	-	-	-	-
- Ertelemiş Vergi (Gideri) / Geliri	24	-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>(7.272.913)</b>	<b>(2.903.818)</b>	<b>(2.699.951)</b>	<b>(2.724.665)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(7.272.913)</b>	<b>(2.903.818)</b>	<b>(2.699.951)</b>	<b>(2.724.665)</b>
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç (TL)	25	(0,30623)	(0,12227)	(0,11368)	(0,11472)

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>					<b>Birikmiş Karlar</b>		
	<b>Dipnot</b>	<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Sermaye Düzeltme Farkları</b>	<b>Paylara İlişkin Primler/İskontolar</b>	<b>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</b>	<b>Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</b>	<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>	<b>Özkaynaklar</b>
<b>Önceki Dönem, 1 Ocak 2018</b>								
<b>Dönem Başı Bakiyeler</b>		<b>23.750.000</b>	<b>2.285</b>	<b>2.353.943</b>	<b>262.863</b>	<b>13.273.774</b>	<b>2.385.990</b>	<b>42.028.855</b>
Transferler		-	-	-	-	2.385.990	(2.385.990)	-
Toplam Kapsamlı Gider		-	-	-	-	-	(2.903.818)	(2.903.818)
<b>Dönem Sonu Bakiyeler, 30 Eylül 2018</b>	<b>18</b>	<b>23.750.000</b>	<b>2.285</b>	<b>2.353.943</b>	<b>262.863</b>	<b>15.659.764</b>	<b>(2.903.818)</b>	<b>39.125.037</b>
<b>Cari Dönem</b>								
<b>Dönem Başı Bakiyeler, 1 Ocak 2019</b>	<b>18</b>	<b>23.750.000</b>	<b>2.285</b>	<b>2.353.943</b>	<b>262.863</b>	<b>15.659.764</b>	<b>1.727.311</b>	<b>43.756.166</b>
Transferler		-	-	-	-	1.727.311	(1.727.311)	-
Toplam Kapsamlı Gider		-	-	-	-	-	(7.272.913)	(7.272.913)
<b>Dönem Sonu Bakiyeler, 30 Eylül 2019</b>	<b>18</b>	<b>23.750.000</b>	<b>2.285</b>	<b>2.353.943</b>	<b>262.863</b>	<b>17.387.075</b>	<b>(7.272.913)</b>	<b>36.483.253</b>

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>4.923.065</b>	<b>1.281.309</b>
<b>Dönem (Zararı) / Karı</b>		<b>(7.272.913)</b>	<b>(2.903.818)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem (Zararı) Karı		(7.272.913)	(2.903.818)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>7.272.779</b>	<b>3.175.444</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	15.156	16.343
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		51.114	26.040
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	51.114	26.040
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		6.296.220	5.980.918
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	(505.083)	(2.688.664)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	6.801.303	8.669.582
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-	400.580
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		50.748	(45.326)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer (Artışı) / Azalışı ile İlgili Düzeltmeler	11, 22	(84.266)	(64.317)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	5	33.518	18.991
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan (Kazançlar) / Kayıplar		961.037	(3.203.111)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan (Kazançlar) / Kayıplar ile İlgili Düzeltmeler		961.037	(3.203.111)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>4.244.959</b>	<b>(1.572.644)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(33.693)	(54.462)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(36.905)	(8.029)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		3.212	(46.433)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(6.494)	(29.458)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	(6.494)	(29.458)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	200.770	(2.252.752)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		126.026	222.723
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6, 26	69.321	15.187
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	56.705	207.536
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	13.204	30.308
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(216.446)	40.697
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(216.446)	40.697
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	(113.710)	71.898
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.275.302	398.402
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	14	4.275.302	398.402
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>4.244.825</b>	<b>(1.301.018)</b>
Alınan Faizler		678.240	2.582.327

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>	<b>Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(4.345.852)</b>	<b>(980.828)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5 1.720.000	300.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7.962.963	11.111.111
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (13.938.217)	(12.391.939)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	14 (90.598)	-
<i>Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar</i>	<i>(90.598)</i>	<i>-</i>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(9.448.161)</b>	<b>(9.747.943)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	(3.013.408)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	<i>-</i>	<i>(3.013.408)</i>
Ödenen faiz	7 (9.469.815)	(6.615.531)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	21.654	(119.004)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(8.870.948)</b>	<b>(9.447.462)</b>
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 12.512.087	26.315.752
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4 3.641.139</b>	<b>16.868.290</b>

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 20 Mart 1997 tarihinde İstanbul’da 367415/314997 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’na kayıtlı bir yatırım ortaklığı olarak kurulmuş; 27 Ekim 2011 tarih ve 2011/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile nevini Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürme kararı almış ve 28 Aralık 2011 tarihli YO 46 sayılı yazı ile SPK’ya başvuruda bulunmuştur.

7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, ünvan ve statü değişikliklerine ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret ünvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde (“TTSG”) ilan edilmiştir.

Bu tarihe kadar Şirket’in esas faaliyet konusu, sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetilmesi olup Sermaye Piyasası Kanunu’nun, yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslarını belirlediği tebliğlere uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmüştür.

Şirket’in bu tarihten itibaren esas faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

Şirket’in merkezi Dikilitaş Mahallesi Emirhan Caddesi No: 109 Beşiktaş / İstanbul adresindedir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket hisselerinin %3,69’luk kısmının tamamı A Grubu olmak üzere, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’ye (“Ata Yatırım”) aittir. Söz konusu hisseler neticesinde Ata Yatırım, Şirket’in ana ortağı ve Ata Holding A.Ş. (“Ata Holding”) ise esas kontrolü elinde tutan taraftır. B Grubu %96,31 oranındaki hisse halka açık olarak Borsa İstanbul A.Ş.’de (“BIST”) işlem görmektedir.

Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurul’una sahiptir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket’in dönem içinde çalışan ortalama personel sayısı 7’dir (31 Aralık 2018: 7 kişi).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklık, iştirak veya müşterek yönetime tabi teşebbüsü bulunmamaktadır.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Ekim 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

#### 2.1.1 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 49.701.286 TL aşmaktadır ve 30 Eylül 2019 tarihinde biten ara dönemde 7.272.913 TL net zarar etmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla Şirket’in toplam özkaynakları 36.483.253 TL’dir. Şirket Yönetimi 30 Eylül 2019’dan sonraki 12 aylık dönemde tamamlanacak yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanması ve/veya satışından pozitif nakit elde edilmesini bütçelemektedir. Şirket Yönetimi vadesi 18 Ekim 2019 tarihinde dolacak tahvil için yine 18 Ekim 2019 tarihinde 50.000.000 TL tutarında finansman bonusu ihac etmiştir. Ayrıca Şirket’in nihai ortakları, Şirket’in iş faaliyetleri kapsamında Şirket’e kredi vermek ve/veya krediler için gerekli teminatlara taraf olmak suretiyle Şirket’e devamlı olarak finansal destek sağlayacaklarını teyit etmişlerdir. Şirket Yönetimi, yukarıdaki faktörleri değerlendirmiştir ve işletmenin sürekliliği varsayımının uygun olduğuna inanmaktadır.

#### 2.1.2 TFRS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ’in 5’inci Maddesi’ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

#### 2.1.3 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

#### 2.1.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket’in önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

#### 2.1.5 Kullanılan para birimi

Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi (fonksiyonel para birimi) ve raporlama para birimi olan Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

#### 2.1.6 Yabancı para çevrimi

Yabancı para işlemler işlemin yapıldığı dönemdeki kur ile değerlemeye tabi tutularak kaydedilmektedir. Yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kur ile değerlemeye tabi tutulmaktadır.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1.6 Yabancı para çevrimi (devamı)**

Oluşan tüm kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket'in dönem sonları itibarıyla parasal aktif ve pasiflerini yabancı para değerlemesinde kullandığı döviz kurları aşağıdaki gibidir:

<b>Tarih</b>	<b>Avro / TL</b>	<b>ABD Doları / TL</b>
30 Eylül 2019	6,1836	5,6591
31 Aralık 2018	6,0280	5,2609

**2.1.7 Netleştirme/mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

**2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 16	Kiralamalar
TFRS Yorum 23	Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler
TMS 28 (değişiklikler)	İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar
TMS 19 (değişiklikler)	Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler
2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 Standartlarındaki değişiklikler

**TFRS 16 Kiralamalar**

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Şirket, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17'nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

Şirket, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamıştır.

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

**TFRS 16 Kiralamalar (devamı)**

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi (devamı)

Şirket, TFRS 16’da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019’dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde (kiralama sözleşmesindeki, kiraya veren ya da kiracı olsa da) uygulamıştır.

Kiracı Muhasebesine Etki

*Faaliyet kiralamaları*

TFRS 16, Şirket’in önceden TMS 17 kapsamında faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılan ve finansal durum tablosu dışında izlenen muhasebeleştirme yöntemini değiştirmektedir.

TFRS 16’nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Şirket aşağıdakileri yerine getirmiştir:

- İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;
- Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;
- Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayrıştırarak nakit akışı tablosuna yansıtır.

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak finansal tablolarda muhasebeleştirmiştir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar (kiralama dönemi 12 ay veya daha az olan) ve düşük değerli varlıkların kiralamalarında Şirket, kiralama giderlerini TFRS 16’nın izin verdiği şekilde kiralama süresi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirmeyi tercih etmiştir.

1 Ocak 2019 itibarıyla TFRS 16’nın Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

***Finansal kiralamalar***

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16’ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17’ye göre ödenmesi beklenen azami tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

###### Kiraya Veren Muhasebesine Etki

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam etmiştir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanan varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir.

TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirmiştir.

###### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Bu standartın şirket üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

###### **TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar**

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

###### **TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)**

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19'da değişiklik yapmıştır.

###### **2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar*'da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 Gelir Vergileri 'nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 *Borçlanma Maliyetleri*'nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16 dışında söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 3 (değişiklikler)	İşletme Birleşmeleri
TMS 1 (değişiklikler)	Finansal Tabloların Sunuluşu
TMS 8 (değişiklikler)	Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır. TFRS 17'nin Şirket'in finansalları üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

**TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu şirketin bir işletme şirketi mi yoksa sadece bir varlık şirketi mi olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktıların oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

**TMS 1 (değişiklikler) Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 (değişiklikler) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar – Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari yıl içinde Şirket’in muhasebe politikalarında yaptığı önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

**2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

**İlişkili taraflar**

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket’in veya Şirket’in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket’in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket’in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket’in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımının sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

#### Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat, işlem bedeli üzerinden finansal tablolara yansıtılır. İşlem bedeli, işletmenin üçüncü şahıslar adına tahsil edilen tutarlar hariç, taahhüt ettiği mal veya hizmetleri müşteriye devretmesi karşılığında hak etmeyi beklediği bedeldir. Şirket, mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerine devredildiğinde ilgili tutarı hasılat olarak finansal tablolara yansıtılır.

#### *Gayrimenkul satışı*

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

#### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Gelirlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

###### *Faiz gelirleri*

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

##### Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikli varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

##### Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

##### *Finansal varlıklar*

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

##### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**Finansal araçlar (devamı)**

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “esas faaliyetlerden diğer gelirler – faiz gelirleri” kaleminde (Not 22) gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)’e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**Finansal araçlar (devamı)**

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ticari alacaklara yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirilmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirilmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

**Finansal yükümlülükler**

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### Finansal araçlar (devamı)

###### *Finansal yükümlülükler (devamı)*

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtmak üzere ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

###### Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket’in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

###### Yabancı para işlemleri

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para cinsinden dövizli parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmektedir.

Şirket’in finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınarak suretiyle kaydedilmektedir.

###### Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu pay senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmaktadır.

###### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

###### Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

###### Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

###### Maddi olmayan varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kar veya zararda muhasebeleştirilir.

###### Maddi duran varlıklar ve şerefiye haricinde maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

###### Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### Raporlama döneminden sonraki olaylar (devamı)

Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

###### Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti şirketin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

###### Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılsın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci Madde'de belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci Maddesi'nin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılsın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci Maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamaktadır.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal tablolarda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıpların etkisi Şirket’in finansal tablolarında önem arz etmediği için kar veya zarar tablosuna yansıtılmış olup, finansal tablolarda ayrıca gösterilmemiştir.

*Tanımlanan katkı planı*

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

**Sermaye ve temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

**Nakit akış tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkul faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen değerlendirme, tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler Şirket Yönetimi'nin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tabloların hazırlanması sırasında yönetimin önemli değerlendirmeleri aşağıda belirtilmiştir:

- a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinden ilgili gayrimenkul için uzmanlık görüşüne göre uygun olanını kullanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkulleri dikkate alarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, konu taşınmaz için arsa payı ortalama m<sup>2</sup> değeri, coğrafi konum, alan, imar durumu, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve raporlama tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurulurken yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- b) Şirket'in kısa vadeli yabancı kaynakları, dönen varlıklarından 49.701.286 TL fazladır. Şirket'in ilişkili tarafları, Şirket'in operasyonlarının sürekliliğini devam ettirmek amacıyla 30 Haziran 2019 raporlama tarihinden itibaren bir yıllık süre ile finansal olarak destekleme taahhütünde bulunmuşlardır. Şirket'in ara dönem finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Şirket'in planları Dipnot 2'de açıklanmıştır.
- c) Şirket Yönetimi tarafından KDV alacaklarının tamamından kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli finansal tablolarda KDV alacakları uzun vadeli varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka	3.228.556	9.722.225
-Vadesiz mevduatlar	2.720	4.047
-Vadeli mevduatlar	3.225.836	9.718.178
Yatırım fonları	441.199	3.013.791
Diğer hazır değerler (*)	1.505	1.003
<b>Toplam</b>	<b>3.671.260</b>	<b>12.737.019</b>

(\*) Diğer hazır değerler Şirket'in ilişkili tarafı olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki cari hesap bakiyesinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade Tarihi	30 Eylül 2019	
		Tutar (TL)	Faiz Oranı (%)
TL	18 Ekim 2019	1.665.005	16,60
TL	18 Ekim 2019	1.110.221	16,15
TL	14 Ekim 2019	450.610	16,15
<b>Toplam</b>		<b>3.225.836</b>	

  

Para Birimi	Vade Tarihi	31 Aralık 2018	
		Tutar (TL)	Faiz Oranı (%)
TL	18 Ocak 2019	1.859.205	23,60
TL	26 Şubat 2019	3.071.014	24,00
TL	26 Şubat 2019	3.071.014	24,00
TL	18 Ocak 2019	1.591.945	23,50
TL	3 Ocak 2019	125.000	15,00
<b>Toplam</b>		<b>9.718.178</b>	

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Fonları (TL)	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	Maliyet	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	441.199	441.199	2.992.137	3.013.791

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit akış tablolarının düzenlenmesi amacıyla nakit ve nakde eşdeğer varlıkların kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	3.671.260	12.737.019
Faiz tahakkukları (-)	(30.121)	(203.279)
Yatırım fonu reeskontu (-)	-	(21.653)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>3.641.139</b>	<b>12.512.087</b>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Dipnot 27'de sunulmaktadır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Kısa vadeli finansal yatırımlar:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkları kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	1.753.518
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.753.518</b>

##### Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2018			
	Maliyet	Vade	Faiz Oranı	Kayıtlı değer
Özel sektör tahvili	820.000	1 Mart 2019	%18,53	840.886
Özel sektör tahvili	900.000	27 Mart 2019	%19,97	912.632
<b>Toplam</b>	<b>1.720.000</b>			<b>1.753.518</b>

#### 6. TİCARİ BORÇLAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot: 26)	119.401	50.080
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.156.535	1.099.830
<b>Toplam</b>	<b>1.275.936</b>	<b>1.149.910</b>

Ticari borçlar için ortalama vade 90 gündür (2018: 30 gün).

#### 7. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (Tahviller)	52.196.316	54.864.828
<b>Toplam</b>	<b>52.196.316</b>	<b>54.864.828</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş borçlanma senetlerinden oluşan kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

						30 Eylül 2019	
	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı(%)(**)	Nominal değer	Defter Değeri	
İhraç Edilen Bonolar (*)	TL	18 Ekim 2019	Değişken	%5,47	50.000.000	52.196.316	
<b>Toplam</b>					<b>50.000.000</b>	<b>52.196.316</b>	

						31 Aralık 2018	
	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı(%)(**)	Nominal değer	Defter Değeri	
İhraç Edilen Bonolar (*)	TL	18 Ekim 2019	Değişken	%7,18	50.000.000	54.864.828	
<b>Toplam</b>					<b>50.000.000</b>	<b>54.864.828</b>	

(\*) Şirket, 18 Ekim 2019 itfa tarihli, 728 gün vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 50.000.000 TL nominal değerli bono ihraç etmiştir.

(\*\*) İlgili bononun faizi 3 aylık olarak gösterilmiştir.

Şirket'in finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ilişkin nakit ve nakit olmayan değişimler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülükler, Şirket'in nakit akış tablosunda, finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına sınıflanan veya sınıflanacak olan nakit akışlarıdır.

	1 Ocak 2019	Finansman nakit akışları	Nakit olmayan değişimler	
			Faiz Gideri	30 Eylül 2019
Diğer Finansal Borçlar	54.864.828	(9.469.815)	6.801.303	52.196.316
<b>Toplam</b>	<b>54.864.828</b>	<b>(6.469.815)</b>	<b>6.801.303</b>	<b>52.196.316</b>

	1 Ocak 2018	Finansman nakit akışları	Nakit olmayan değişimler	
			Faiz Gideri	30 Eylül 2018
Banka Kredileri	2.618.916	(3.013.408)	394.492	-
Diğer Finansal Borçlar	51.586.782	(6.587.806)	8.524.040	53.523.016
<b>Toplam</b>	<b>54.205.698</b>	<b>(9.601.214)</b>	<b>8.918.532</b>	<b>53.523.016</b>

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar	23.394	16.900
<b>Toplam</b>	<b>23.394</b>	<b>16.900</b>

Kısa vadeli diğer alacaklar bakiyesi, personele verilmiş iş avanslarından oluşmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	24.607	68.150
Ödenecek KDV	26.219	199.122
<b>Toplam</b>	<b>50.826</b>	<b>267.272</b>

(\*) Ödenecek vergi ve fonlar sorumlu sıfatıyla ödenecek KDV ve stopaj kesintisinden oluşmaktadır.

#### 9. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in ertelenmiş gelirlerinin detayları 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	-	113.710
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>113.710</b>

Gelecek aylara ait gelirler peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

#### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayları 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	136.154	395.443
Verilen avanslar	48.317	-
Gelecek aylara ait giderler	26.961	16.759
<b>Toplam</b>	<b>211.432</b>	<b>412.202</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Eylül 2019</b>
Giresun (işyeri)	6.090.000	-	-	-	-	6.090.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.830.000	-	(3.830.000)	-	-	-
Adana - 17 Nolu İşyeri	5.094.000	-	(5.094.000)	-	-	-
Düzce (işyeri)	5.040.000	-	-	-	-	5.040.000
Ordu (işyeri)	4.940.000	-	-	-	-	4.940.000
Gebze (işyeri)	7.400.000	-	-	-	-	7.400.000
Lüleburgaz (proje)	24.590.000	7.475.190	-	-	-	32.065.190
Kayseri (proje)	8.090.000	26.342	-	-	-	8.116.342
Nevşehir (işyeri)	4.330.000	-	-	-	-	4.330.000
Çanakkale (işyeri)	6.420.000	-	-	-	-	6.420.000
Ceyhan (arsa)	2.310.000	90.951	-	-	-	2.400.951
Tekirdağ (arsa)	-	6.345.734	-	84.266	-	6.430.000
	<b>78.134.000</b>	<b>13.938.217</b>	<b>(8.924.000)</b>	<b>84.266</b>	-	<b>83.232.483</b>

<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Giresun (işyeri)	5.700.000	-	-	-	-	5.700.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.594.000	-	-	-	-	3.594.000
Adana - 17 Nolu İşyeri	4.782.000	-	-	-	-	4.782.000
Adana - 18 Nolu İşyeri	5.664.000	-	-	-	-	5.664.000
Başakşehir (işyeri)	7.908.000	-	(7.908.000)	-	-	-
Düzce (işyeri)	4.860.000	-	-	-	-	4.860.000
Ordu (işyeri)	4.500.000	-	-	-	-	4.500.000
Gebze (işyeri)	6.700.000	-	-	-	-	6.700.000
Lüleburgaz (arsa)	11.880.000	3.522.845	-	-	-	15.402.845
Kayseri (arsa)	6.462.000	701.586	-	-	-	7.163.586
Nevşehir (işyeri)	4.250.000	-	-	-	-	4.250.000
Çanakkale (işyeri)	-	6.205.683	-	64.317	-	6.270.000
Ceyhan (arsa)	-	1.961.824	-	-	-	1.961.824
	<b>66.300.000</b>	<b>12.391.939</b>	<b>(7.908.000)</b>	<b>64.317</b>	-	<b>70.848.256</b>

(\*) Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 1 Ocak - 30 Eylül 2019 dönemine ilişkin gerçeğe uygun değer değişimi tutarı gelir 84.266 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 64.317 TL) olup söz konusu tutar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hesaplarına dahil edilmiştir (Dipnot: 22).

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak “emsal karşılaştırma” ve “gelir” yöntemlerinden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi Seviye 2 olarak belirlenmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: bulunmamaktadır).

Şirket'e ait olan Giresun'daki işyerinin sigorta değeri 1.155.000 TL, Düzce'deki işyerinin sigorta değeri 693.000 TL, Ordu'daki binanın sigorta değeri 1.056.000 TL, Lüleburgaz'daki projenin sigorta değeri 11.140.000 TL, Kayseri'deki projenin sigorta değeri 2.595.000 TL, Gebze'deki işyerinin sigorta değeri 2.300.000 TL, Nevşehir'deki işyerinin sigorta değeri 1.970.000 TL, Ceyhan'daki işyerinin sigorta değeri 976.000 TL'dir.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak - 30 Eylül 2019 dönemine ait kira geliri 2.125.159 TL'dir (Dipnot: 19) (1 Ocak-30 Eylül 2018: 2.568.008 TL).

##### Giresun, İşyeri:

Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi üzerinde konumlu, 137,54 metrekare yüzölçümüne sahip 112 ada, 12 pafta ve 12 numaralı parsel üzerinde bulunan 6 katlı betonarme işyeridir. İşyerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 6.090.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Adana, 16 ve 17 no'lu İşyeri:

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi üzerinde konumlu, 1.783 metrekare yüzölçümüne sahip, 6608 ada, 21M-IV pafta ve 2 numaralı parselde kayıtlı 16 ve 17 bağımsız bölüm numaralı işyerleridir. İş yerlerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri toplam 8.924.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2018: 8.924.000 TL). 16 ve 17 no'lu taşınmazlar 3 Temmuz 2019 tarihinde KDV hariç toplam 7.962.963 TL'ye satılmıştır.

##### Düzce, İşyeri:

Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi üzerinde konumlu, 113,91 metrekare yüzölçümüne sahip 185 ada, 20.M.4.B pafta ve 6 numaralı parsel üzerinde bulunan 4 katlı betonarme işyeri ve arsasıdır. İşyerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 5.040.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Ordu, İşyeri:

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mahalle üzerinde konumlu 112,80 metrekare yüzölçümüne sahip, 238 ada, 23 pafta ve 37 numaralı parselde kayıtlı 5 katlı betonarme işyeri ve arsasıdır. İşyerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.940.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Gebze, İşyeri:

Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde konumlu, 259,77 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 ada, 7 pafta ve 28 numaralı parselde kayıtlı 5 katlı ofis, işyeri ve arsasıdır. İşyerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 7.400.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Lüleburgaz, Proje:

Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi konumlu, 4.388,47 metrekare yüzölçümüne sahip, 145 ada, 52 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 24.590.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Kayseri, İşyeri:

Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi üzerinde konumlu, 1.185,87 metrekare yüzölçümüne sahip, 833 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı 2 katlı betonarme işyeri ve arsasıdır. İşyerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 8.090.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Nevşehir, İşyeri:

Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Kapucubaşı Mahallesi üzerinde konumlu, 246,89 metrekare yüzölçümüne sahip, 688 ada, 150 numaralı parselde kayıtlı 6 katlı betonarme işyeri, ofis ve arsasıdır. İşyerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.330.000 TL olarak gösterilmiştir.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

##### Çanakkale, İşyeri:

Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi üzerinde konumlu, 122,88 metrekare yüzölçümüne sahip, 175 ada, 3 numaralı parselde kayıtlı 6 katlı betonarme işyeridir. İş yerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 6.420.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Ceyhan, Proje:

Adana ili, Ceyhan ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi üzerinde konumlu, 438 metrekare yüzölçümüne sahip, 366 ada, 32 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 2.310.000 TL olarak gösterilmiştir.

##### Tekirdağ, Arsa :

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Hürriyet Mahallesi üzerinde konumlu, 1.590 metrekare yüzölçümüne sahip, 218 ada, 34 numaralı parselde kayıtlı arsadır. Arsanın 2 Ocak 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 6.430.000 TL olarak gösterilmiştir.

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklar altında muhasebeleştiği 108.525 TL (31 Aralık 2018: 108.525 TL) maliyet değerli demirbaşı, 90.598 TL (31 Aralık 2018: 75.442 TL) tutarında birikmiş amortismanı, 15.156 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 16.343 TL) tutarında dönem amortisman gideri bulunmaktadır. Ayrıca dönem içinde maddi duran varlıklardan herhangi bir satın alım olmamıştır (1 Ocak - 30 Eylül 2018: Bulunmamaktadır ). Cari dönemde maddi duran varlıklardan herhangi bir çıkış olmamıştır (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 2.508 TL) .

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### 14. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları (*)	3.091.959	1.612.036
Verilen Avanslar	90.598	5.825.225
Verilen Depozito ve Teminatlar	70.000	-
<b>Toplam</b>	<b>3.252.557</b>	<b>7.437.261</b>

(\*) KDV alacakları Şirket'in inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	96.188	88.804
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	24.838	19.241
Diğer (*)	2.297	2.074
<b>Toplam</b>	<b>123.323</b>	<b>110.119</b>

(\*) Şirket'in çalışanlarına ödediği Bireysel Emeklilik katkılarında oluşmaktadır.

#### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar, kullanılmamış izin karşılığından ve kıdem tazminatı karşılığından oluşmakta olup kullanılmamış izin karşılığı raporlama yapılan dönemin sonundan itibaren 1 yıldan uzun süre içinde kullanılacağı tahmin edilen tutarlardır.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılığı	208.826	170.292
Kıdem tazminatı karşılığı	109.602	97.022
<b>Toplam</b>	<b>318.428</b>	<b>267.314</b>

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, bir şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10 enflasyon ve %16 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,45 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: %5,45). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli 6.379,86 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2019: 6.017,60 TL).

2019 ve 2018 tarihinde sona eren yıllara ait kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	97.022	90.144
Hizmet maliyeti (Dipnot: 21)	8.622	4.842
Faiz maliyeti (Dipnot: 21)	3.958	2.520
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>109.602</b>	<b>97.506</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)**

2019 ve 2018 tarihinde sona eren yıllara ait kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	170.292	135.640
Dönem gideri (Dipnot: 21)	38.534	18.678
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>208.826</b>	<b>154.318</b>

**17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış önemli bir dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

**Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler**

30 Eylül 2019	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer (*)
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	70.000	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı				
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Gimeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	-İpotek	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin	-	-	-	-
	-İpotek	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<u>70.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>31 Aralık 2018</b>		<u>TL karşılığı</u>	<u>ABD Doları</u>	<u>Avro</u>	<u>Diğer (*)</u>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin	-	-	-	-
	-İpotek	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin	-	-	-	-
	-İpotek	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin	-	-	-	-
	-İpotek	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı					
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin	-	-	-	-
	-İpotek	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin	-	-	-	-
	-İpotek	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin	-	-	-	-
	-İpotek	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş sermaye

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar adı / unvanı	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	3,69	875.543	3,69	875.543
Halka açık	96,31	22.874.457	96,31	22.874.457
<b>Tarihi değerli sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>23.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>23.750.000</b>
<b>Sermaye düzeltme farkları</b>		<b>2.285</b>		<b>2.285</b>

Şirket’in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 875.543 adet ve (B) grubu 22.874.457 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu’na sahiptir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kayıtlı sermaye tavanı nominal olarak 135.000.000 TL’dir (31 Aralık 2018: 135.000.000 TL).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	262.863	262.863
<b>Toplam</b>	<b>262.863</b>	<b>262.863</b>

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Türk Ticaret Kanunu’na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket’in ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşmaya kadar, yıllık karın %5’i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı özendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10’u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Geçmiş yıllar kar / (zararları)	17.387.075	15.659.764
<b>Toplam</b>	<b>17.387.075</b>	<b>15.659.764</b>

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in özkaynaklar altında sınıfladığı paylara ilişkin primleri 2.353.943 TL olup tutar ihraç edilen hisselerin nominal değeri ile piyasa değeri arasındaki farktan kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2018: 2.353.943 TL).

#### Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no’lu Kar Payı Tebliği’ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Cari döneme ilişkin olarak alınmış olan bir kar dağıtım kararı bulunmamaktadır.

#### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
<b>Hasılat</b>				
Kira gelirleri (*)	2.125.159	2.568.008	616.740	802.661
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri (*)	7.962.963	11.111.111	7.962.963	-
<b>Toplam</b>	<b>10.088.122</b>	<b>13.679.119</b>	<b>8.579.703</b>	<b>802.661</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(8.924.000)	(7.908.001)	(8.924.000)	-
Hizmet üretim maliyeti	(542.049)	(722.528)	(439.637)	(3.763)
<b>Toplam</b>	<b>(9.466.049)</b>	<b>(8.630.529)</b>	<b>(9.363.637)</b>	<b>(3.763)</b>
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>	<b>622.073</b>	<b>5.048.590</b>	<b>(783.934)</b>	<b>798.898</b>

(\*) Şirket, mal ve hizmet devrederek kira gelirlerinin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak, gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirin edim yükümlülüklerini ise belirli bir anda yerine getirir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Genel yönetim giderleri (-)	(1.833.202)	(1.576.749)	(661.631)	(594.078)
<b>Toplam</b>	<b>(1.833.202)</b>	<b>(1.576.749)</b>	<b>(661.631)</b>	<b>(594.078)</b>

**21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Personel ücret ve giderleri	(999.845)	(949.905)	(371.901)	(391.368)
Huzur hakkı	(151.576)	(127.830)	(56.171)	(45.743)
Kira gideri	(85.555)	(76.353)	(28.576)	(27.480)
Taşıt giderleri	(88.654)	(76.469)	(32.443)	(31.342)
Ofis giderleri	(71.860)	(60.845)	(26.528)	(18.659)
Danışmanlık ve denetim gideri	(89.251)	(64.387)	(19.750)	(13.000)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.166)	(8.235)	(2.120)	(1.682)
İzin karşılığı (Dipnot: 16)	(38.534)	(18.678)	(1.657)	(7.959)
Seyahat ve yol giderleri	(37.565)	(23.849)	(20.597)	(8.316)
Amortisman ve itfa gideri (Dipnot: 12)	(15.156)	(16.343)	(5.032)	(5.266)
Aidat ve üyelikler	(35.666)	(20.774)	(9.180)	(1.975)
Kıdem tazminatı karşılığı (Dipnot: 16)	(12.580)	(7.363)	(3.436)	(2.863)
Bilgi işlem dağıtım giderleri	(21.334)	(17.282)	(8.491)	(934)
Haberleşme giderleri	(7.351)	(5.611)	(3.258)	(1.837)
Noter ve resmi takip giderleri	(13.119)	(17.661)	(2.253)	(886)
Diğer genel yönetim giderleri	(155.990)	(85.164)	(70.238)	(34.768)
<b>Toplam</b>	<b>(1.833.202)</b>	<b>(1.576.749)</b>	<b>(661.631)</b>	<b>(594.078)</b>

**22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot: 11)	84.266	64.317	(43.750)	-
Mevduat faiz gelirleri	505.083	2.696.246	192.712	1.014.829
Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan kar/zarar (net)	235.910	84.345	43.662	14.176
Özel sektör tahvili satış karı ve değer artışı	-	-	-	(28.475)
Borsa para piyasası faiz gelirleri	-	-	-	(11.829)
Döviz alım satım karı	-	73.242	-	-
Diğer gelirler	3.994	7.522	586	543
<b>Toplam</b>	<b>829.253</b>	<b>2.925.672</b>	<b>193.210</b>	<b>989.244</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2018</b>
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot: 11)	-	-	961.037	-
Döviz alım satım zararı	-	(4.393)	-	(154)
Komisyon giderleri	-	(773)	-	(464)
Bağış ve yardımlar	-	(10.000)	-	-
Özel sektör tahvili değer azalışı	(89.734)	(14.469)	-	(14.469)
Ters repo reeskont faizi	-	(7.582)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(89.734)</b>	<b>(37.217)</b>	<b>961.037</b>	<b>(15.087)</b>

**23. FİNANSMAN GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2018</b>
<b>Finansman Giderleri</b>				
Borçlanma aracı finansman giderleri	(6.801.303)	(8.524.040)	(2.408.633)	(3.904.687)
Kur farkı gideri	-	(594.532)	-	1.045
Kredi faiz giderleri	-	(145.542)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(6.801.303)</b>	<b>(9.264.114)</b>	<b>(2.408.633)</b>	<b>(3.903.642)</b>

**24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

Dipnot 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özetinde Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler bölümünde açıklandığı üzere Şirket'in vergi muafiyeti bulunmakta olup vergi varlık ve yükümlülüğü veya ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**25. PAY BAŞINA KAZANÇ**

	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2018</b>
Tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Bedelsiz çıkarılan hisse senetleri	-	-	-	-
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	-	-	-
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi (toplam)</b>	<b>23.750.000</b>	<b>23.750.000</b>	<b>23.750.000</b>	<b>23.750.000</b>
Net dönem karı / (zararı)	(7.272.913)	(2.903.818)	(2.699.951)	(2.724.665)
Pay başına kazanç / (kayıp)	(0,30623)	(0,12227)	(0,11368)	(0,11472)

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket’in ana ortağı, Türkiye’de kurulmuş olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’dir.

##### İlişkili taraflarla bakiyeler

İlişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Diğer hazır değerler</b>		
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’deki cari hesap	1.505	1.003
<b>Yatırım Fonları</b>		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	441.199	2.531.663
Ata Portföy Birinci Hisse Senedi Fonu	-	482.128
<b>Toplam</b>	<b>442.704</b>	<b>3.014.794</b>

İlişkili taraflara alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	39.029	2.124
<b>Toplam</b>	<b>39.029</b>	<b>2.124</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)****İlişkili taraflarla bakiyeler (devamı)**

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle genel yönetim işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 30 gündür. Borçlara faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	17.748	15.260
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	25.236	-
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	38.755	14.933
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş.	22.480	11.036
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	4.775	3.125
Ata Holding A.Ş.	-	2.579
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	7.257	2.097
Ata Portfoy Yönetimi A.Ş.	3.150	1.050
<b>Toplam</b>	<b>119.401</b>	<b>50.080</b>

**İlişkili taraflarla yapılan işlemler**

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2018</b>
<b>İlişkili taraflarla yapılan işlemler</b>				
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Komisyon gideri)	25.236	26.410	25.236	-
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş. (Danışmanlık gideri - hizmet üretim maliyeti)	195.721	254.276	8.506	1.897
Bedela İnşaat A.Ş.(eski adıyla Ata İnşaat A.Ş.) (Kira gideri)	85.555	76.353	28.576	27.480
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	66.154	51.427	23.639	17.754
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	58.795	29.422	37.107	11.101
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	13.045	14.554	8.269	3.819
Ata Portföy Yönetimi A.Ş. (Portföy yönetim ücreti)	9.000	9.000	4.000	3.000
Ata Holding A.Ş.	203	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>453.709</b>	<b>461.442</b>	<b>135.333</b>	<b>65.051</b>
	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Temmuz – 30 Eylül 2018</b>
<b>İlişkili taraflarla yapılan işlemler</b>				
Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kira geliri)	1.730.415	2.108.160	546.477	624.327
<b>Toplam</b>	<b>1.730.415</b>	<b>2.108.160</b>	<b>546.477</b>	<b>624.327</b>

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. 1 Ocak - 30 Eylül 2019 ve 2018 dönemlerine ait üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2018
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler				
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	596.316	470.420	215.508	201.862

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### *Finansal risk faktörleri*

Şirket, faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, piyasa riski (kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskidir. Şirket Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler, limitler ve programlar belirlenmektedir. Şirket'in genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine bağlı muhtemel olumsuz gelişmelerin, finansal performans üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

##### *Kredi riski*

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>30 Eylül 2019</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	39.029	-	-	23.394	3.228.556	-	442.704
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	39.029	-	-	23.394	3.228.556	-	442.704
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri - teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) 441.199 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 1.505 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>31 Aralık 2018</b>							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	2.124	3.212	-	16.900	9.722.225	1.753.518	3.014.794
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.124	3.212	-	16.900	9.722.225	1.753.518	3.014.794
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri - teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(\*\*) 1.003 TL’si diğer hazır değerlerden, 3.013.791 TL’si yatırım fonundan oluşmaktadır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### *Faiz oranı riski*

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket’in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket’in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal Varlıklar	3.710.289	14.495.873
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal Yükümlülükler	52.196.316	54.864.828

Şirket, finansal tablolarında kısa/uzun vadeli borçlanmalar içinde sınıflandırdığı ihraç ettiği değişken faizli bonolarının faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in yaptığı analizlere göre TL para birimi cinsinden olan faizin 100 baz puan yüksek ya da düşük olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla vergi öncesi dönem karında 375.000 TL azalış (zarar) veya 375.000 TL artış (kar) oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 500.000 TL azalış (zarar) veya 500.000 TL artış (kar) ve 30 Eylül 2018: 375.000 TL azalış (zarar) veya 375.000 TL artış (kar) oluşmaktadır).

##### *Kur riski*

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal tablo dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket’in, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL’ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
30 Eylül 2019	5,6591
31 Aralık 2018	5,2609

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsi yükümlülüklerinden dolayı maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***Likidite riski*

Şirket kısa, orta ve uzun vadeli fonlama gereklilikleri için uygun bir likitide riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likitide riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşitlenmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlamak suretiyle yönetir. Aşağıdaki tablo, Şirket’in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

<b>30 Eylül 2019</b>		<b>Sözleşme</b>				
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>uyarınca nakit</b>	<b>3 aydan</b>	<b>3-12</b>	<b>1-5 yıl</b>	<b>5 yıldan</b>
		<b>çıkışlar toplamı</b>	<b>kısa (I)</b>	<b>ay arası (II)</b>	<b>arası (III)</b>	<b>uzun (IV)</b>
		<b>(I+II+III+IV)</b>				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Borçlanma araçları	52.196.316	52.733.300	52.733.300	-	-	-
Ticari borçlar	1.275.936	1.275.936	1.275.936	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>53.472.252</b>	<b>54.009.236</b>	<b>54.009.236</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>31 Aralık 2018</b>		<b>Sözleşme</b>				
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>uyarınca nakit</b>	<b>3 aydan</b>	<b>3-12</b>	<b>1-5 yıl</b>	<b>5 yıldan</b>
		<b>çıkışlar toplamı</b>	<b>kısa (I)</b>	<b>ay arası (II)</b>	<b>arası (III)</b>	<b>uzun (IV)</b>
		<b>(I+II+III+IV)</b>				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Borçlanma araçları	54.864.828	64.368.800	3.592.200	60.776.600	-	-
Ticari borçlar	1.149.910	1.149.910	1.149.910	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>56.014.738</b>	<b>65.518.710</b>	<b>4.742.110</b>	<b>60.776.600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

##### Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir. Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket’in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünüldükçe defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

##### Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Uzun vadeli ticari borçların ve finansal borçların cari piyasa koşulları dikkate alınarak rayiç değerleri tespit edilmiştir.

Finansal araçların kategorileri itibarıyla defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıda sunulmuştur.

	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot
30 Eylül 2019					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	3.671.260	-	-	3.671.260	4
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	39.029	-	-	39.029	
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	-	-	-	
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	-	52.196.316	52.196.316	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	119.401	119.401	6, 26
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	1.156.535	1.156.535	6
31 Aralık 2018					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	12.737.019	-	-	12.737.019	4
Gerçeğe uygun değer farkı veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	1.753.518	-	1.753.518	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.124	-	-	2.124	
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.212	-	-	3.212	
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	-	54.864.828	54.864.828	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	50.080	50.080	6, 26
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	1.099.830	1.099.830	6

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)

*Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu*

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

- Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri  
Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri  
Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket’in nakit ve nakit benzerleri içerisinde bulunan yatırım fonları ile finansal yatırımlar içerisinde bulunan özel sektör tahvilleri gerçeğe uygun değerleri ile takip edilmektedir. Gerçeğe uygun değerleri 1’inci seviyedir.

#### Sermaye yönetimi

Şirket’in sermaye yönetimindeki amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket’in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

Şirket’in sermaye yapısı Dipnot 7’de açıklanan tahvilleri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	52.196.316	54.864.828
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(3.671.260)	(14.490.537)
Net Borç	48.525.056	40.374.291
Toplam Özkaynak	36.483.253	43.756.166
Toplam Sermaye	85.008.309	84.130.457
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%57,08	%47,99

#### 29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket’in, 100.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde ihraç edilecek borçlanma araçlarına ilişkin yeni ihraç başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 3 Ekim 2019 tarih ve 55/1268 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirket, 18 Ekim 2019 tarihinde 50.000.000 TL tutarında finansman bonusu ihraç etmiştir. Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonusunun vadesi 16 Ekim 2020’dir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Şirket, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri: II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın Seri: III, No: 48.1, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Dipnot 31’de sunulan tablolarda da belirtildiği üzere Tebliğ’e uyum sağlamıştır.

**31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	3.671.260	14.490.537
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	83.232.483	78.134.000
<b>C</b>	İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.544.339	7.904.782
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>90.448.082</b>	<b>100.529.319</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	52.196.316	54.864.828
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	36.483.253	43.756.166
	Diğer Kaynaklar		1.768.513	1.908.325
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>90.448.082</b>	<b>100.529.319</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	3.228.556	9.722.225
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	1.753.518

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	92%	78%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	4%	14%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
Borçlanma Sınırı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	143%	125%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	4%	10%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	0%	2%