

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4-5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-42
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-19
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21
DİPNOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	21-22
DİPNOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
DİPNOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	22
DİPNOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	23-25
DİPNOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	25
DİPNOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	25
DİPNOT 12 DİĞER DURAN VARLIKLAR	25
DİPNOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	25
DİPNOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	26
DİPNOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	27-28
DİPNOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	29-30
DİPNOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30
DİPNOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	31
DİPNOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	31
DİPNOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	31
DİPNOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	32
DİPNOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	32
DİPNOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ	32
DİPNOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32-34
DİPNOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	34-38
DİPNOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	39-40
DİPNOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
DİPNOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	41
DİPNOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-42

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari dönem	Önceki dönem
		Sınırlı bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar		57.395.908	4.744.612
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	57.210.181	4.370.554
Ticari Alacaklar		65.131	2.360
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	24	2.360	2.360
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	62.771	-
Diğer Alacaklar	7	4.483	203
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	4.483	203
Peşin Ödenmiş Giderler	8	116.113	371.495
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	116.113	371.495
Duran Varlıklar		76.077.642	85.519.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	74.526.000	82.567.000
Maddi Duran Varlıklar	10	12.227	12.896
Peşin Ödenmiş Giderler	8	219.802	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	219.802	-
Diğer Duran Varlıklar	12	1.319.613	2.939.194
TOPLAM VARLIKLAR		133.473.550	90.263.702
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		102.266.564	53.661.684
Kısa Vadeli Borçlanmalar		101.041.053	51.950.758
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		101.041.053	51.950.758
-İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	6	101.041.053	51.950.758
Ticari Borçlar	5	1.184.569	1.535.789
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 24	550,543	355.638
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	634.026	1.180.151
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	30.814	124.517
Diğer Borçlar	7	10.128	50.620
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	10.128	50.620
Uzun Vadeli Yükümlülükler		269.121	370.919
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	269.121	370.919
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	269.121	370.919
Özkaynaklar		30.937.865	36.231.099
Ödenmiş Sermaye	16	23.750.000	23.750.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	2.353.943	2.353.943
Sermaye Düzeltme Farkları	16	2.285	2.285
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		262.863	262.863
- Yasal Yedekler	16	262.863	262.863
Geçmiş Yıllar Karları	16	9.862.008	17.387.075
Net Dönem (Zararı)		(5.293.234)	(7.525.067)
TOPLAM KAYNAKLAR		133.473.550	90.263.702

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 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 geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Geçmiş dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Cari dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Geçmiş dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot				
Hasılat	17	10.122.308	10.088.122	749.434	8.579.703
Satışların Maliyeti (-)	17	(9.317.360)	(9.466.049)	(261.889)	(9.363.637)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		804.948	622.073	487.545	(783.934)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18, 19	(1.633.617)	(1.833.202)	(530.663)	(661.631)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	703.785	829.253	235.331	193.210
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	-	(89.734)	-	961.037
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(124.884)	(471.610)	192.213	(291.318)
Finansman Giderleri (-)	21	(5.168.350)	(6.801.303)	(2.016.874)	(2.408.633)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR		(5.293.234)	(7.272.913)	(1.824.661)	(2.699.951)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri					
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	22	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	22	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI		(5.293.234)	(7.272.913)	(1.824.661)	(2.699.951)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(5.293.234)	(7.272.913)	(1.824.661)	(2.699.951)
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç (TL)	23	(0,22287)	(0,30623)	(0,07683)	(0,11368)

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Bağımsız Denetimden Geçmiş						Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
Önceki Dönem, 1 Ocak 2019								
Dönem Başı Bakiyeler		23.750.000	2.285	2.353.943	262.863	15.659.764	1.727.311	43.756.166
Transferler		-	-	-	-	1.727.311	(1.727.311)	-
Toplam Kapsamlı Gider		-	-	-	-	-	(7.272.913)	(7.272.913)
Dönem Sonu Bakiyeler, 30 Eylül 2019	16	23.750.000	2.285	2.353.943	262.863	17.387.075	(7.272.913)	36.483.253
Cari Dönem								
Dönem Başı Bakiyeler, 1 Ocak 2020	16	23.750.000	2.285	2.353.943	262.863	17.387.075	(7.525.067)	36.231.099
Transferler		-	-	-	-	(7.525.067)	7.525.067	-
Toplam Kapsamlı Gider		-	-	-	-		(5.293.234)	(5.293.234)
Dönem Sonu Bakiyeler, 30 Eylül 2020	16	23.750.000	2.285	2.353.943	262.863	9.862.008	(5.293.234)	30.937.865

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı Bağımsız enetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı Bağımsız enetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2019
	Dipnot Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		862.760	4.923.065
Dönem (Zararı)		(5.293.234)	(7.272.913)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem (Zararı)		(5.293.234)	(7.272.913)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		5.064.607	7.272.779
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	7.236	15.156
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		20.435	51.114
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	20.435	51.114
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		5.036.936	6.296.220
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20	(131.414)	(505.083)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	5.168.350	6.801.303
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		-	(50.748)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer (Artışı) / Azalışı ile İlgili Düzeltmeler	9, 20	-	(84.266)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	33.518
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	961.037
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	961.037
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.102.694	4.244.959
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(62.771)	(33.693)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	(36.905)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(62.771)	3.212
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(4.280)	(6.494)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	(4.280)	(6.494)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	35.580	200.770
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(351.220)	126.026
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5, 24	194.905	69.321
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	(546.125)	56.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	(93.703)	13.204
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(40.493)	(216.446)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(40.493)	(216.446)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-	(113.710)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.619.581	4.275.302
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	1.619.581	4.275.302
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		874.067	4.244.825
Alınan Faizler		110.926	678.240
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(122.233)	-

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2020	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN			
KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		8.034.433	(4.345.852)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Girişleri		-	1.720.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(6.567)	-
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		(6.567)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	8.250.000	7.962.963
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(209.000)	(13.938.217)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	12	-	(90.598)
<i>Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar</i>		-	(90.598)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		43.912.208	(9.448.161)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	50.000.000	-
<i>İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri</i>		50.000.000	-
Ödenen faiz	6	(6.078.055)	(9.469.815)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(9.737)	21.654
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		52.809.401	(8.870.948)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.370.554	12.512.087
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	57.179.955	3.641.139

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 iştigal 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 2020 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 2019: 7 kişi).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklık, iştirak veya müşterek yönetime tabi teşebbüsü bulunmamaktadır.

30 Ocak 2020’de Dünya Sağlık Örgütü (“WHO”) koronavirüs salgını sebebiyle uluslararası acil durum ilan etti. 11 Mart 2020 itibarıyla, Dünya Sağlık Örgütü koronavirüsün yayılmasını pandemi olarak tanımladı. Şirket, salgının faaliyetleri üzerindeki etkisini değerlendirmeye devam etmektedir. Mart ayında Türkiye’de uygulanmaya başlanan salgının ilerlemesini önleme amaçlı sosyal kısıtlamalar, 1 Haziran 2020 itibarıyla Türkiye’de normalleşme süreci kapsamında kısmi olarak kaldırılmaya başlamıştır. Salgın nedeniyle Şirket’in kira gelirlerinde düşme ve gayrimenkul satış hızında yavaşlama gerçekleşmiştir. Koronavirüsün etkisinin süresi ve yoğunluğu ve bunun sonucunda Şirket’in faaliyetlerinin aksayıp aksamaması belirsiz olup, ne kadar bir süre etkilenip etkilenmeyeceği veya nasıl etkilenecekleri bilinmemektedir. Henüz ölçülebilir olmasa da, Şirket, bu durumun faaliyet sonuçları üzerindeki finansal etkisini yılın geri kalanında değerlendirmeye devam etmektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 44.870.656 TL aşmaktadır ve 30 Eylül 2020 tarihinde biten dokuz aylık ara dönemde (5.293.234) TL net zarar etmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla Şirket’in toplam özkaynakları 30.937.865 TL’dir. Ayrıca 1 nolu notta belirtildiği gibi, Şirket koronavirüs salgınının (Covid-19) yarattığı ekonomik koşullar ve belirsizlikten etkilenmektedir. Şirket Yönetimi 30 Eylül 2020’den sonraki 12 aylık dönemde tamamlanacak yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanması ve/veya satışından pozitif nakit elde edilmesini bütçelemektedir. Şirket Yönetimi vadesi 16 Ekim 2020 tarihinde dolacak tahvil için yeni tahvil ihracını değerlendirmektedir. Ayrıca Şirket’in nihai ortakları, Şirket’in iş faaliyetleri kapsamında Şirket’e kredi vermek ve/veya krediler için gerekli teminatlarla taraf olmak suretiyle Şirket’e devamlı olarak finansal destek sağlayacaklarını teyit eden destek yazısı vermiştir. 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, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan 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.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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

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.

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:

Tarih	Avro / TL	ABD Doları / TL
30 Eylül 2020	9,1281	7,8080
31 Aralık 2019	6,6506	5,9402

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) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	İşletme Tanımı
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	Önemlilik Tanımı
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	Gösterge Faiz Oranı Reformu
TFRS 16 (Değişiklikler)	COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları
Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler)	TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler

TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikte 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 ve TMS 8 (Değişiklikler) 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.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Eylül 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.
- COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

1 Ocak 2020'den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır. Şirket bu imtiyazdan yararlanmamıştır.

Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

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
TMS 1 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri
Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak
Sınıflandırılması

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 alacaktır.

30 EYLÜL 2020 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

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 tablolarına yansıtır.

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

Kiralanmış 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 2020 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. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle 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 2020 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 20) 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 2020 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 muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden 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.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 yansıttak şekilde 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 alınmak 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 arttırabilmektedirler. 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.

30 EYLÜL 2020 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 duran duran varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi 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 değeri 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.

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

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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)

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 dağıtılmasın, 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 sınırlara 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 alınıncaya 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 dağıtılmasın %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.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 temettüler, 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.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 m² 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 bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- b) Şirket'in kısa vadeli yabancı kaynakları, dönen varlıklarından 44.870.656 TL fazladır. Şirket'in ilişkili tarafları, Şirket'in operasyonlarının sürekliliğini devam ettirmek amacıyla raporlama tarihinden itibaren bir yıllık süre ile finansal olarak destekleme taahhüdünde bulunmaktadır. 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka	8.123.625	12.808
-Vadesiz mevduatlar	16.938	12.808
-Vadeli mevduatlar	8.106.687	-
Borsa Para Piyasası	38.049.880	
Yatırım fonları	7.872.505	4.355.741
Diğer hazır değerler (*)	3.164.171	2.005
Toplam	57.210.181	4.370.554

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade Tarihi	Tutar (TL)	30 Eylül 2020
			Faiz Oranı (%)
TL	13 Ekim 2020	1.303.996	12,50
TL	15 Ekim 2020	2.750.866	11,50
TL	13 Ekim 2020	1.301.010	11,00
TL	15 Ekim 2020	2.750.815	10,80
Toplam		8.106.687	

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Fonları (TL)	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	Maliyet	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	7.872.505	7.872.505	4.355.741	4.355.741

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Borsa Para Piyasasından alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Borsa Para Piyasası (TL)	30 Eylül 2020			
	Faiz oranı (%)	Vade Tarihi	Maliyet	Kayıtlı Değer
	11,40	01 Ekim 2020	38.000.000	38.011.868
	11,25	01 Ekim 2020	38.000	38.012
			38.038.000	38.049.880

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Borsa Para Piyasasından alacağı bulunmamaktadır.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit akış tablolarının düzenlenmesi amacıyla nakit ve nakde eşdeğer varlıkların kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	57.210.181	4.370.554
Faiz tahakkukları (-)	(30.226)	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	57.179.955	4.370.554

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Dipnot 25'te sunulmaktadır.

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	2.360	2.360
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	62.771	-
Toplam	65.131	2.360

Ticari alacaklar için ortalama vade 30 gündür (2019: 30 gün).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot: 24)	550.543	355.638
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	634.026	1.180.151
Toplam	1.184.569	1.535.789

Ticari borçlar için ortalama vade 30 gündür (2019: 30 gün).

6. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İhraç edilen bonolar	101.041.053	51.950.758
Toplam	101.041.053	51.950.758

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş borçlanma senetlerinden oluşan kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

					30 Eylül 2020	
	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı (%)(**)	Nominal değer	Defter Değeri
İhraç Edilen Bonolar (*)	TL	16 Ekim 2020	Değişken	2,71	50.000.000	51.041.053
İhraç Edilen Bonolar (*)	TL	30 Aralık 2020	Sabit	3,99	50.000.000	50.000.000
Toplam					100.000.000	101.041.053

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

						31 Aralık 2019
	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı (%)	Nominal değer	Defter değeri
İhraç Edilen Bonolar (*)	TL	16 Ekim 2020	Değişken	4,82	50.000.000	51.950.758
Toplam					50.000.000	51.950.758

(*) Şirket, 16 Ekim 2020 itfa tarihli, 364 gün vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 50.000.000 TL nominal değerli bono ile 30 Aralık 2020 itfa tarihli, 91 gün vadeli sabit faizli 50.000.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 100.000.000 TL bono ihraç etmiştir.

(**) İlgili bonoların 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.

			Nakit olmayan değişimler	
	1 Ocak 2020	Finansman nakit akışları	Faiz Gideri	30 Eylül 2020
Diğer Finansal Borçlar	51.950.758	43.921.945	5.168.350	101.041.053
Toplam	51.950.758	43.921.945	5.168.350	101.041.053

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

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar	4.483	203
Toplam	4.483	203

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

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	38	27.238
Ödenecek KDV	9.675	23.382
Diğer Borçlar	415	-
Toplam	10.128	50.620

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

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	34.568	74.380
Verilen avanslar	10.000	417
Gelecek aylara ait giderler	71.545	296.698
Toplam	116.113	371.495

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler	219.802	-
Toplam	219.802	-

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2020
Giresun (işyeri)	6.480.000	-	-	-	-	6.480.000
Ordu (işyeri)	5.284.000	-	-	-	-	5.284.000
Gebze (işyeri)	8.250.000	-	(8.250.000)	-	-	-
Lüleburgaz (işyeri)	33.314.000	-	-	-	-	33.314.000
Kayseri (işyeri)	8.278.000	-	-	-	-	8.278.000
Nevşehir (işyeri)	4.340.000	-	-	-	-	4.340.000
Çanakkale (proje)	6.581.000	473	-	-	-	6.581.473
Ceyhan (işyeri)	3.500.000	-	-	-	-	3.500.000
Tekirdağ (proje)	6.540.000	208.527	-	-	-	6.748.527
	82.567.000	209.000	(8.250.000)	-	-	74.526.000

Önceki Dönem	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2019
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 (arsa)	24.590.000	7.475.190	-	-	-	32.065.190
Kayseri (arsa)	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
	78.134.000	13.938.217	(8.924.000)	84.266	-	83.232.483

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

(*) Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 1 Ocak - 30 Eylül 2020 dönemine ilişkin gerçeğe uygun değer değişimi tutarı 0 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2019: (833.021) TL) olup söz konusu tutar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hesaplarına dahil edilmiştir (Dipnot: 20).

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerleme 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 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: bulunmamaktadır).

Şirket'e ait olan Giresun'daki işyerinin sigorta değeri 1.155.000 TL, Ordu'daki binanın sigorta değeri 1.056.000 TL, Lüleburgaz'daki projenin sigorta değeri 11.786.000 TL, Kayseri'deki projenin sigorta değeri 2.799.000 TL, Nevşehir'deki işyerinin sigorta değeri 2.070.000 TL, Ceyhan'daki iş yerinin sigorta değeri 1.115.000 TL'dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak - 30 Eylül 2020 dönemine ait kira geliri 1.872.308 TL'dir (Dipnot: 17) (1 Ocak-30 Eylül 2019: 2.125.159 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 binadır. Binanın 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 6.480.000 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 arsadır. Arsanın 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 5.284.000 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 işyeridir. İşyerinin 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 8.020.000 TL olarak gösterilmiştir. Taşınmaz 20 Şubat 2020 tarihinde KDV hariç 8.250.000 TL'ye satılmıştır.

Lüleburgaz, İş Yeri:

Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi konumlu, 4.388 metrekare yüzölçümüne sahip, 145 ada, 52 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 33.314.000 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 işyeridir. İşyerinin 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 8.278.000 TL olarak gösterilmiştir.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Nevşehir, İşyeri:

Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Kapucubaşı Mahallesi üzerinde konumlu, 246,89 metrekare yüzölçümüne sahip, 688 ada, 150 numaralı parselde kayıtlı iş yeridir. İşyerinin 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.340.000 TL olarak gösterilmiştir.

Çanakkale, Proje:

Çanakkale İli, Merkez ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi üzerinde konumlu 122,88 metrekare yüzölçümüne sahip, 175 ada, 3 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 6.581.000 TL olarak gösterilmiştir.

Ceyhan, İşyeri:

Adana İli, Ceyhan ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi üzerinde konumlu 438 metrekare yüzölçümüne sahip 366 ada, 32 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 3.500.000 TL olarak gösterilmiştir.

Tekirdağ, Proje :

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Hürriyet Mahallesi üzerinde konumlu, 1.589,97 metrekare yüzölçümüne sahip, 218 ada, 34 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 6.540.000 TL olarak gösterilmiştir.

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirdiği 115.092 TL (31 Aralık 2019: 108.525 TL) maliyet değerli demirbaşı, 102.865 TL (31 Aralık 2019: 95.629 TL) tutarında birikmiş amortismanı, 7.236 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2019: 15.156 TL) tutarında dönem amortisman gideri bulunmaktadır. Ayrıca dönem içinde maddi duran varlıklardan 6.567 TL tutarında satın alım olmuştur (1 Ocak - 30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır). Cari dönemde maddi duran varlıklardan herhangi bir çıkış olmamıştır (1 Ocak - 30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

12. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	1.245.333	2.869.194
Verilen Depozito ve Teminatlar	70.000	70.000
Verilen Avanslar	4.280	-
Toplam	1.319.613	2.939.194

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

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	20.054	98.226
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	10.760	23.994
Diğer (*)	-	2.297
Toplam	30.814	124.517

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

14. 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 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılığı	121.838	227.471
Kıdem tazminatı karşılığı	147.283	143.448
Toplam	269.121	370.919

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 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.379,86 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 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7 enflasyon ve %11,50 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,21 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: %4,21). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli 7.117,17 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2020: 6.730,15 TL).

2020 ve 2019 tarihinde sona eren yıllara ait kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	143.448	97.022
Hizmet maliyeti	78.629	8.622
Faiz maliyeti	4.529	3.958
Dönem içi ödenen/ iptal edilen	(79.323)	-
Dönem sonu, 30 Eylül	147.283	109.602

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

2020 ve 2019 tarihinde sona eren yıllara ait kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	227.471	170.292
Dönem içi ödenen	(122.233)	-
Dönem gideri (Dipnot: 19)	16.600	38.534
Dönem sonu, 30 Eylül	121.838	208.826

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Raporlama tarihi itibarıyla Şirketin taraf olduğu ve Şirket aleyhine açılmış önemli bir dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: bulunmamaktadır).

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2020	TL	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		-	-	-	-

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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	-	-	-	-
Toplam		70.000	-	-	-
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler					
31 Aralık 2019		TL	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 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	-	-	-	-
Toplam		70.000	-	-	-

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar adı / unvanı	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	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
Tarihi değerli sermaye	100,00	23.750.000	100,00	23.750.000
Sermaye düzeltme farkları		2.285		2.285

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerde (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 2019: 135.000.000 TL).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	262.863	262.863
Toplam	262.863	262.863

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten 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 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş yıllar kar / (zararları)	9.862.008	17.387.075
Toplam	9.862.008	17.387.075

30 Eylül 2020 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 2019: 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.

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	1.872.308	2.125.159	749.434	616.740
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri (*)	8.250.000	7.962.963	-	7.962.963
Toplam	10.122.308	10.088.122	749.434	8.579.703
Satışların maliyeti				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(8.250.000)	(8.924.000)	-	(8.924.000)
Hizmet üretim maliyeti	(1.067.360)	(542.049)	(261.889)	(439.637)
Toplam	(9.317.360)	(9.466.049)	(261.889)	(9.363.637)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	804.948	622.073	487.545	(783.934)

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

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	(1.633.617)	(1.833.202)	(530.663)	(661.631)
Toplam	(1.633.617)	(1.833.202)	(530.663)	(661.631)

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Personel ücret ve giderleri	(774.869)	(999.845)	(186.619)	(371.901)
Huzur hakkı	(156.850)	(151.576)	(54.252)	(56.171)
Kira gideri	(94.986)	(85.555)	(32.048)	(28.576)
Taşıt giderleri	(80.308)	(88.654)	(36.044)	(32.443)
Ofis giderleri	(58.313)	(71.860)	(22.247)	(26.528)
Danışmanlık ve denetim gideri	(97.628)	(89.251)	(44.050)	(19.750)
Vergi, resim ve harç giderleri	(32.528)	(9.166)	(16.237)	(2.120)
İzin karşılığı (Dipnot: 14)	(16.600)	(38.534)	(7.200)	(1.657)
Seyahat ve yol giderleri	(13.209)	(37.565)	(1.921)	(20.597)
Amortisman ve itfa gideri (Dipnot: 8)	(7.236)	(15.156)	(1.617)	(5.031)
Aidat ve üyelikler	(31.188)	(35.666)	(1.852)	(9.180)
Bilgi işlem dağıtım giderleri	(15.156)	(21.334)	(1.106)	(8.491)
Haberleşme giderleri	(1.136)	(7.351)	(336)	(3.258)
Noter ve resmi takip giderleri	(18.870)	(13.119)	(739)	(2.253)
Diğer genel yönetim giderleri	(234.740)	(168.570)	(124.395)	(73.675)
Toplam	(1.633.617)	(1.833.202)	(530.663)	(661.631)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot: 9)	-	84.266	-	(43.750)
Mevduat faiz gelirleri	119.534	505.083	55.850	192.712
Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan kar/zarar (net)	370.794	235.910	107.565	43.662
Diğer gelirler	213.457	3.994	71.916	586
Toplam	703.785	829.253	235.331	193.210

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot: 9)	-	-	-	961.037
Özel sektör tahvil değeri azalışı	-	(89.734)	-	-
Toplam	-	(89.734)	-	961.037

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Finansman Giderleri				
Borçlanma aracı finansman giderleri	(5.168.350)	(6.801.303)	(2.016.874)	(2.408.633)
Toplam	(5.168.350)	(6.801.303)	(2.016.874)	(2.408.633)

22. 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.

23. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
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	-	-	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi (toplam)	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Net dönem zararı	(5.293.234)	(7.272.913)	(1.824.661)	(2.699.951)
Pay başına kayıp	(0,22287)	(0,30623)	(0,07683)	(0,11368)

24. 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 2020	31 Aralık 2019
Diğer hazır değerler		
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ndeki cari hesap	3.164.171	2.005
Yatırım Fonları		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	7.872.505	4.355.741
Toplam	11.036.676	4.357.746

İlişkili taraflara alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ekur İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.360	2.360
Toplam	2.360	2.360

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

24. 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:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	8.554	9.841
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	9.676	4.848
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş.	35.680	-
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	-
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	489.216	340.236
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	6.367	713
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	1.050	-
Toplam	550.543	355.638

İlişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
İlişkili taraflarla yapılan işlemler				
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	363.981	25.236	363.981	25.236
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş. (Danışmanlık gideri - hizmet üretim maliyeti)	9.720	195.721	1.631	8.506
Bedela İnşaat A.Ş.(eski adıyla Ata İnşaat A.Ş.) (Kira gideri)	94.986	85.555	32.048	28.576
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	61.450	66.154	29.730	23.639
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	31.361	58.795	15.447	37.107
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	42.730	13.045	18.753	8.269
Ata Portföy Yönetimi A.Ş (Portföy yönetim ücreti)	9.000	9.000	4.000	4.000
Ata Holding A.Ş.	-	203	-	-
Toplam	613.228	453.709	465.590	135.333

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
İlişkili taraflarla yapılan işlemler				
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kira geliri)	1.841.626	1.847.534	725.638	663.596
Toplam	1.841.626	1.847.534	725.638	663.596

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. 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 2020 ve 2019 dönemlerine ait üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2019
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler				
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	673.873	596.316	115.537	215.508

25. 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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			
30 Eylül 2020							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	2.360	62.771	-	4.483	8.123.625	-	49.086.556
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı							
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.360	62.771	-	4.483	8.123.625	-	49.086.556
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.

(**) 7.872.505 TL’si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 3.164.171 TL’si diğer hazır değerlerden, 38.049.880 TL’si Borsa Para Piyasasından oluşmaktadır.

TA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
31 Aralık 2019	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	2.360	-	-	203	12.808	-	4.357.746
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.360	-	-	203	12.808	-	4.357.746
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.

(**) 4.355.741 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonlarından, 2.005 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

25. 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 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Varlıklar	57.275.312	4.372.914
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal Yükümlülükler	101.041.053	51.950.758

Şirket, finansal tablolarında kısa/uzun vadeli borçlanmalar içinde sınıflandırdığı ihraç ettiği değişken faizli bonolarının faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2020 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 2019: 500.000 TL azalış (zarar) veya 500.000 TL artış (kar) ve 30 Eylül 2019: 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
30 Eylül 2020	7,8080
31 Aralık 2019	5,9402

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsi yükümlülüklerinden dolayı maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Şirket kısa, orta ve uzun vadeli fonlama gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite 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.

30 Eylül 2020		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Borçlanma araçları	101.041.053	103.350.650	51.356.150	51.994.500	-	-
Ticari borçlar	1.184.569	1.184.569	355.371	829.198	-	-
Toplam yükümlülükler	102.225.622	104.535.219	51.711.521	52.823.698	-	-

31 Aralık 2019		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri					
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Borçlanma araçları	51.950.758	59.638.200	2.409.550	57.228.650	-	-
Ticari borçlar	1.535.789	1.535.789	460.737	1.075.052	-	-
Toplam yükümlülükler	53.486.547	61.173.989	2.870.287	58.303.702	-	-

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. 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 değerleme 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.

30 Eylül 2020	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
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	57.210.181	-	-	57.210.181	4
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.360	-	-	2.360	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	62.771	-	-	62.771	5, 24
Diğer Alacaklar	4.483	-	-	4.483	7
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	101.041.053	101.041.053	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	550.543	550.543	5, 24
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	634.026	634.026	5

31 Aralık 2019	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
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4.370.554	-	-	4.370.554	4
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.360	-	-	2.360	5, 24
Diğer Alacaklar	203	-	-	203	7
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	51.950.758	51.950.758	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	355.638	355.638	5, 24
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	1.180.151	1.180.151	5

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. 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 2020 ve 31 Aralık 2019 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 6'da açıklanan tahvilleri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Finansal Borçlar	101.041.053	51.950.758
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(57.210.181)	(4.370.554)
Net Borç	43.830.872	47.580.204
Toplam Özkaynak	30.937.865	36.231.099
Toplam Sermaye	74.768.737	83.811.303
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%58,62	%56,77

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 30 Eylül 2020 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 çevresinde hazırlanmıştır.

Şirket 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Dipnot 29’da sunulan tablolarda da belirtildiği üzere Tebliğ’e uyum sağlamıştır.

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	57.210.181	4.370.554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	74.526.000	82.567.000
C	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		1.737.369	3.326.148
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	133.473.550	90.263.702
E	Finansal Borçlar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	101.041.053	51.950.758
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	30.937.865	36.231.099
D	Toplam Kaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	133.473.550	90.263.702
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	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)	8.123.625	12.808
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	11.036.676	4.357.746

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%56	%91
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%43	%5
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
İşletmeciler 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	%327	%143
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	%6	%0
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	%8	%5