

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2016 Tarihli Mali Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tabloların denetlenmiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Hasan Kılıç, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.907.261	13.560.855
Finansal Yatırımlar	5	3.505.644	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	5	3.505.644	0
Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	5	3.505.644	0
Diğer Alacaklar	8	21.895	22.433
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	21.895	22.433
Peşin Ödenmiş Giderler	10	195.943	56.944
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	195.943	56.944
ARA TOPLAM		8.630.743	13.640.232
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.630.743	13.640.232
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	59.180.000	50.211.000
Maddi Duran Varlıklar	12	56.005	65.836
Mobilya ve Demirbaşlar	12	25.276	25.340
Özel Maliyetler	12	30.729	40.496
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	972	2.537
Bilgisayar Yazılımları	13	972	2.537
Diğer Duran Varlıklar	14	1.730.141	1.791.257
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	14	1.730.141	1.791.257
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.967.118	52.070.630
TOPLAM VARLIKLAR		69.597.861	65.710.862
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	25.586.535	25.407.635
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	25.586.535	25.407.635
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7	25.586.535	25.407.635
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1.444.574	1.133.727
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1.444.574	1.133.727
Banka Kredileri	7	1.444.574	1.133.727
Ticari Borçlar	6	114.608	315.875
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,26	11.606	126.932
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	103.002	188.943
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	90.427	82.445
Diğer Borçlar	8	23.187	35.861
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	23.187	35.861
Ertelenmiş Gelirler	9	80.018	77.379
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	80.018	77.379
ARA TOPLAM		27.339.349	27.052.922
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		27.339.349	27.052.922
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	2.437.780	3.200.184
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	2.437.780	3.200.184
Banka Kredileri	7	2.437.780	3.200.184
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	177.867	169.045
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	177.867	169.045
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.615.647	3.369.229
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		29.954.996	30.422.151
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		39.642.865	35.288.711
Ödenmiş Sermaye	18	23.750.000	23.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.285	2.285
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	2.353.943	2.353.943
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	262.863	258.712
Yasal Yedekler	18	262.863	258.712

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	8.919.620	1.840.474
Net Dönem Karı veya Zararı		4.354.154	7.083.297
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		39.642.865	35.288.711
TOPLAM KAYNAKLAR		69.597.861	65.710.862

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	2.468.010	6.521.983
Satışların Maliyeti	19	-334.752	-3.499.267
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.133.258	3.022.716
BRÜT KAR (ZARAR)		2.133.258	3.022.716
Genel Yönetim Giderleri	20,21	-1.670.697	-1.538.328
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	8.958.476	7.540.843
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-409.483	-6.517
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		9.011.554	9.018.714
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		9.011.554	9.018.714
Finansman Giderleri	23	-4.657.400	-1.935.417
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.354.154	7.083.297
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.354.154	7.083.297
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.354.154	7.083.297
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.354.154	7.083.297
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.354.154	7.083.297
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		4.354.154	7.083.297

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.317.901	4.582.321
Dönem Karı (Zararı)		4.354.154	7.083.297
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		4.354.154	7.083.297
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-4.060.010	-5.411.532
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	21.109	16.210
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		22.552	51.132
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	22.552	51.132
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.662.605	529.929
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	22	-1.258.643	-379.973
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	3.921.248	909.902
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		734.484	1.004.834
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-7.500.760	-7.013.637
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11,22	-7.485.116	-7.013.637
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	-15.644	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-280.665	2.603.549
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	34.512
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	34.512
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		538	-15.375
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	538	-15.375
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-138.999	-22.100
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-201.267	-265.269
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6,26	-115.326	120.583
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	-85.941	-385.852
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	7.982	23.515
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-12.674	30.424
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-12.674	30.424
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	2.639	4.879
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		61.116	2.812.963
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	11	0	2.740.000
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	14	61.116	72.963
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		13.479	4.275.314
Alınan Faiz		1.318.152	307.007
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-13.730	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-4.983.596	-15.219.019
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5	-3.490.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.712	-78.656
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-9.712	-78.656
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-1.483.884	-15.140.363
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-4.928.390	23.508.749
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		25.000.000	25.000.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	7	25.000.000	25.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-26.167.720	-999.060
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.167.720	-999.060
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları	7	-25.000.000	0
Ödenen Faiz		-3.513.444	-248.509
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-247.226	-243.682
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.594.085	12.872.051

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.594.085	12.872.051
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	13.486.564	614.513
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.892.479	13.486.564

