ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na
İstanbul

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'ler") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları

Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin toplam gerçeğe uygun değeri 82.567.000 TL olarak sunulmuş olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 11'de açıklanmıştır.

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

Kilit denetim konularının denetimde nasıl ele alındığı

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

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

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

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulguya rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Riski Raporu 28 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2020

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 **6-50**

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-25
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26-27
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	27
NOT 6	TİCARİ BORÇLAR	27
NOT 7	FİNANSAL BORÇLAR	28-29
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29
NOT 9	ERTELENMİŞ GELİRLER	29
NOT 10	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	30
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-32
NOT 12	MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
NOT 13	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
NOT 14	DİĞER DURAN VARLIKLAR	33
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	33
NOT 16	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	34-35
NOT 17	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35-37
NOT 18	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37-38
NOT 19	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	38
NOT 20	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38
NOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	39
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	39
NOT 23	FİNANSMAN GİDERLERİ	40
NOT 24	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	40
NOT 25	PAY BAŞINA KAZANÇ	40
NOT 26	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-42
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-46
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	47-48
NOT 29	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	48
NOT 30	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	49
NOT 31	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	49-50

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	**Dipnot**	**31 Aralık 2019**	**31 Aralık 2018**
Dönen Varlıklar		**4.744.612**	**14.924.975**
Nakit ve Nakit benzerleri	4	4.370.554	12.737.019
Finansal Yatırımlar	5	-	1.753.518
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		*-*	*1.753.518*
-Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar		*-*	*1.753.518*
Ticari Alacaklar	26	2.360	5.336
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	*26*	*2.360*	*3.212*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar		*-*	*2.124*
Diğer Alacaklar	8	203	16.900
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*203*	*16.900*
Peşin Ödenmiş Giderler	10	371.495	412.202
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*371.495*	*412.202*
Duran Varlıklar		**85.519.090**	**85.604.344**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	82.567.000	78.134.000
Maddi Duran Varlıklar	12	12.896	33.083
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	-	-
Diğer Duran Varlıklar	14	2.939.194	7.437.261
TOPLAM VARLIKLAR		**90.263.702**	**100.529.319**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**53.661.684**	**56.505.839**
Kısa vadeli borçlanmalar	7	51.950.758	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		*51.950.758*	*-*
-İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		*51.950.758*	*-*
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	-	54.864.828
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*-*	*54.864.828*
-İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		*-*	*54.864.828*
Ticari Borçlar		1.535.789	1.149.910
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*6,26*	*355.638*	*50.080*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*1.180.151*	*1.099.830*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar kapsamında borçlar	15	124.517	110.119
Ertelenmiş Gelirler	9	-	113.710
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*-*	*113.710*
Diğer Borçlar	8	50.620	267.272
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*50.620*	*267.272*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**370.919**	**267.314**
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	370.919	267.314
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*16*	*370.919*	*267.314*
ÖZKAYNAKLAR		**36.231.099**	**43.756.166**
Ödenmiş Sermaye	18	23.750.000	23.750.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	2.353.943	2.353.943
Sermaye Düzeltmesi Farkları	18	2.285	2.285
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	262.863	262.863
-Yasal Yedekler		*262.863*	*262.863*
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	18	17.387.075	15.659.764
Net Dönem Karı / Zararı		(7.525.067)	1.727.311
TOPLAM KAYNAKLAR		**90.263.702**	**100.529.319**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018
Hasılat	19	15.125.938	20.442.266
Satışların Maliyeti (-)	19	(14.768.327)	(14.630.517)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		**357.611**	**5.811.749**
Genel Yönetim Giderleri (-)	20, 21	(2.469.846)	(2.174.202)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	4.331.733	11.649.209
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(89.734)	(22.751)
ESAS FAALİYET KARI		**2.129.764**	**15.264.005**
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**2.129.764**	**15.264.005**
Finansman Giderleri (-)	23	(9.654.831)	(13.536.694)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		**(7.525.067)**	**1.727.311**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri			
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	24	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	24	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(7.525.067)**	**1.727.311**
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**-**	**-**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**(7.525.067)**	**1.727.311**
Pay Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	**25**	**(0,31684)**	**0,07273**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2019 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 2018								
Dönem Başı Bakiyeler		**23.750.000**	**2.285**	**2.353.943**	**262.863**	**13.273.774**	**2.385.990**	**42.028.855**
Transferler		-	-	-	-	2.385.990	(2.385.990)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	1.727.311	1.727.311
-Dönem Karı / Zararı		-	-	-	-	-	1.727.311	1.727.311
Dönem Sonu Bakiyeler, 31 Aralık 2018	18	**23.750.000**	**2.285**	**2.353.943**	**262.863**	**15.659.764**	**1.727.311**	**43.756.166**
Cari Dönem								
Dönem Başı Bakiyeler, 1 Ocak 2019	18	**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 Gelir		-	-	-	-	-	(7.525.067)	(7.525.067)
-Dönem Karı / Zararı		-	-	-	-	-	(7.525.067)	(7.525.067)
Dönem Sonu Bakiyeler, 31 Aralık 2019	18	**23.750.000**	**2.285**	**2.353.943**	**262.863**	**17.387.075**	**(7.525.067)**	**36.231.099**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(490.802)**	**5.069.580**
Dönem Karı (Zararı)		**(7.525.067)**	**1.727.311**
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(7.525.067)	1.727.311
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**7.493.285**	**(1.514.891)**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	*12*	20.187	21.625
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		103.605	41.530
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*16*	*103.605*	*41.530*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		9.120.266	9.203.982
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	*22*	*(534.565)*	*(3.739.605)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	*23*	*9.654.831*	*12.943.587*
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-	593.107
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(3.492.551)	(7.724.913)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	*11, 22*	*(3.526.069)*	*(7.722.340)*
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		*33.518*	*(2.573)*
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		1.741.778	(3.650.222)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	*19*	*1.741.778*	*(3.650.222)*
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(1.196.863)**	**1.284.717**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.976	(5.336)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		*852*	*(3.212)*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		*2.124*	*(2.124))*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		16.697	(15.830)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	16.697	(15.830)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	40.707	(53.809)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		385.879	1.118.967
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6, 26	*305.558*	*41.797*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	*80.321*	*1.077.170*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	14.398	4.851
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(216.652)	245.832
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	*(216.652)*	*245.832*
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	(113.710)	14.293
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.327.158)	(24.251)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	14	*(1.327.158)*	*(24.251)*
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(1.228.645)**	**1.497.137**
Alınan Faizler		737.843	3.572.443

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2018
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**4.896.516**	**(5.993.105)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(6.442)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-	*(6.442)*
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	1.720.000	300.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	12.222.222	17.222.222
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(9.045.706)	(17.683.660)
Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar	14	-	(5.825.225)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(12.547.247)**	**(12.880.140)**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		50.000.000	-
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	7	*50.000.000*	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(50.000.000)	(3.359.928)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	*(3.359.928)*
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları	7	*(50.000.000)*	-
Ödenen faiz		(12.568.902)	(9.517.636)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		21.655	(2.576)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**(8.141.533)**	**(13.803.665)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	12.512.087	26.315.752
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	**4.370.554**	**12.512.087**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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 nev'ini 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 yeni 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.

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

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

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

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

<u>Finansal tabloların onaylanması:</u>

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 28 Şubat 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki 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. Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 7.525.067 TL net zarar etmiştir ve toplam özkaynakları 36.231.099 TL'dir. Bu tarih itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 48.917.072 TL aşmaktadır. Şirket raporlama tarihinden sonraki dönemde Gebze'de bulunan 1 adet yatırım amaçlı gayrimenkulün satışından KDV hariç 8.250.000 TL nakit elde etmiştir. Şirket Yönetimi 31 Aralık 2019'dan sonraki 12 aylık dönemde tamamlanacak yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanması ve/veya satışından pozitif nakit elde edilmesini bütçelemektedir. Şirket Yönetimi vadesi 18 Ekim 2019 tarihinde dolan tahvil ihracını da 16 Ekim 2020 vadeli 1 senelik yeni bono ihracı yaparak likidite ihtiyacını karşılamıştır. Ayrıca Şirket'in nihai ortakları Korhan Kurdoğlu ve Erhan Kurdoğlu, Şirket'in iş faaliyetleri kapsamında Şirket'e kredi vermek ve/veya krediler için gerekli teminatlara taraf olmak suretiyle Şirket'e devamlı olarak finansal destek sağlayacaklarını teyit etmişlerdir. Şirket Yönetimi, yukarıdaki faktörleri değerlendirmiştir ve işletmenin sürekliliği varsayımının uygun olduğuna inanmaktadır.

2.1.1 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.

2.1.2 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.

2.1.3 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4 Kullanılan para birimi

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

2.1.5 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
31 Aralık 2019	6,6506	5,9402
31 Aralık 2018	6,0280	5,2609

2.1.6 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 Finansal Raporlama Standartları

a) <u>2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar</u>

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

TFRS 16 Kiralamalar

<u>TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri</u>

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

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

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

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

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

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

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

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

a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini konsolide finansal durum tablolarında muhasebeleştirir;

b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirir;

c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayrıştırarak konsolide nakit akışı tablosuna yansıtır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiracı Muhasebesine Etki (devamı)

Faaliyet kiralamaları (devamı)

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

Finansal kiralamalar

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

Kiraya Veren Muhasebesine Etki

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

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

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

TFRS Yorum 23 *Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler*

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

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

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

TMS 19 (Değişiklikler) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a İlişkin Değişiklikler*

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

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

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

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

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

TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*

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

TFRS 3 (Değişiklikler) *İşletme 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 değişiklikle beraber:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari yıl içinde Not 2.2'de açıklananlar haricinde 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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

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.

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 değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

Gayrimenkul satışı

Satılan gayrimenkulün, kontrolün alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal araçlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. Şirket 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 dahil) 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 ölçülmüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirde 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi (devamı)

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede 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 "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde (Not 22) gösterilir.

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

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

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları 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 açıklarının) 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 değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerleme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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 yansıtacak 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 kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Şirket, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

<u>Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması</u>

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 amortismana 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.

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

Maddi olmayan varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

Kiracı durumunda Şirket

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracısı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Kiralanan varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralamalar için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Şirket (devamı)

İlk muhasebeleştirmede kiralama yükümlülükleri, sözleşme başlangıç tarihinde ödenmemiş olan kira ödemelerinin kiralama oranında iskonto edilip bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Bu oranın önceden belirtilmemiş olması halinde Şirket, kendi tespit edeceği alternatif borçlanma oranını kullanır.

Kiralama yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- sabit kira ödemelerinden (özü itibarıyla sabit ödemeler) her türlü kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar;
- bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri;
- kiracı tarafından kalıntı değer teminatları altında ödenmesi beklenen borç tutarı;
- kiracının ödeme seçeneklerini makul bir şekilde uygulayacağı durumlarda ödeme seçeneklerinin uygulama fiyatı ve
- kiralama döneminde kiralama iptal hakkının bulunması halinde kiralama iptalinin ceza ödemesi.

Kiralama yükümlülüğü, konsolide finansal durum tablolarında ayrı bir kalem olarak sunulmaktadır. Kiralama yükümlülükleri sonradan kiralama yükümlülüğü üzerindeki faizin yansıtılması için net defter değeri arttırılarak (etkin faiz yöntemini kullanarak) ve yapılan kira ödemesini yansıtmak için net defter değeri azaltılarak ölçülür. Şirket, aşağıdaki durumlarda kira yükümlülüğünü yeniden ölçer (ve ilgili kullanım hakkı varlığı üzerinde uygun değişiklikleri yapar):

- Kiralama dönemi veya bir satın alma seçeneğinin uygulanmasının değerlendirilmesinde değişiklik meydana geldiğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilerek kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde.

- Endeks, oran üzerindeki değişiklikler veya taahhüt edilen kalıntı değerdeki beklenen ödeme değişikliği nedeniyle kira ödemelerinde değişiklik meydana geldiğinde ilk iskonto oranı kullanılarak yeniden düzenlenmiş kira ödemelerinin iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden ölçüldüğünde (kira ödemelerindeki değişiklik değişken faiz oranındaki değişiklikten kaynaklanıyorsa revize iskonto oranı kullanılır).

- Bir kiralama sözleşmesi değiştirildiğinde ve kiralama değişikliği ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmediğinde revize iskonto oranı kullanılarak revize kira ödemeleri iskonto edilip kiralama yükümlülüğü yeniden düzenlenir.

Şirket, finansal tablolarda sunulan dönemler boyunca bu tür bir değişiklik yapmamıştır.

Kullanım hakkı varlıkları, karşılık gelen kiralama yükümlülüğünün, kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinin ve diğer doğrudan başlangıç maliyetlerinin ilk ölçümünü kapsar. Bu varlıklar sonradan birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek maliyet değerinden ölçülmektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı durumunda Şirket (devamı)

Şirket bir kiralama varlığını demonte etmek ve ortadan kaldırmak, varlığın üzerinde bulunduğu alanı restore etmek ya da kiralama koşul ve şartlarına uygun olarak ana varlığı restore etmek için gerekli maliyetlere maruz kaldığı durumlarda TMS 37 uyarınca bir karşılık muhasebeleştirilir. Bu maliyetler, stok üretimi için katlanılmadıkları sürece ilgili kullanım hakkı varlığına dâhil edilir.

Kullanım hakkı varlıkları, ana varlığın kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amortismana tabi tutulur. Kiralamada ana varlığın sahipliği devredildiğinde ya da kullanım hakkı varlığının maliyetine göre Şirket, bir satın alma seçeneğini uygulamayı planladığında ilişkili kullanım hakkı varlığı, ana varlığın faydalı ömrü üzerinden amortismana tabi tutulur. Amortisman, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar.

Kullanım hakkı varlıkları, konsolide finansal durum tablosunda ayrı bir kalemde sunulur.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için TMS 36 standardını uygular ve tüm belirlenen değer düşüklüğü zararlarını, 'Maddi Duran Varlıklar' politikasında belirtildiği üzere muhasebeleştirir.

Bir endeks ya da orana bağlı olmayan değişken kiralar, kiralama yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının ölçümüne dâhil edilmez. İlişkili ödemeler, bu ödemelere zemin hazırlayan durum veya olayların meydana geldiği dönemde gider olarak muhasebeleştirilir ve kar veya zarar tablosunda 'Diğer giderler' kalemine dahil edilir (Not 22'ye bakınız).

Kolaylaştırıcı uygulama olarak, TFRS 16 bir kiracıya, kirayla ilişkili olmayan kalemleri ayrı sunmaması ve tüm kiralamaları ve kirayla ilişkili olmayan kalemleri tek bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirmesi konusunda izin vermektedir. Şirket, bu kolaylaştırıcı uygulamayı kullanmamıştır.

Kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren olarak, kendi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin bazılarına ilişkin kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır.

Şirket'in kiraya veren konumunda olduğu kiralamalar, finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Kiralama şartlarına göre tüm mülkiyet riski ve getirilerinin önemli derecede kiracıya devredilmesi halinde sözleşme bir finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer tüm kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Şirket, aracı kiraya veren konumunda olması durumunda, ana kira ve alt kirayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirir. Alt kira, ana kiradan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına ilişkin olarak, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiraya veren durumunda Şirket (devamı)

Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiracılardan finansal kiralama alacakları, Şirket'in kiralamalardaki net yatırımının tutarında alacak olarak muhasebeleştirilir. Finansal kiralama geliri, kiralamalara ilişkin Şirket'in ödenmemiş net yatırımı üzerindeki sabit dönemsel getiri oranını yansıtmak için muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Bir sözleşmenin kiralamaya ilişkin olan ve olmayan unsurlar içermesi halinde Şirket, sözleşmede belirtilmiş bedeli her bir unsura dağıtmak için TFRS 15 standardını uygular.

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.

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 işletmenin 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 sıfıra 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.

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 temettüler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 işletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) ve yatırım amaçlı gayrimenkul faaaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.
Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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 oluştuğu 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 oluştuğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinden ilgili gayrimenkul için uzmanlık görüşüne göre uygun olanını kullanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkulleri dikkate alarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, konu taşınmaz için arsa payı ortalama m^2 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 48.917.072 TL fazladır. Şirket'in ilişkili tarafları, Şirket'in operasyonlarının sürekliliğini devam ettirmek amacıyla raporlama tarihinden itibaren bir yıllık süre ile finansal olarak destekleme taahhütünde bulunmaktadır. Şirket'in 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

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2019	**31 Aralık 2018**
Banka	12.808	9.722.225
-Vadesiz mevduatlar	12.808	4.047
-Vadeli mevduatlar	-	9.718.178
Yatırım fonları (*)	4.355.741	3.013.791
Diğer hazır değerler (***)	2.005	1.003
Toplam	**4.370.554**	**12.737.019**

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

	31 Aralık 2019		**31 Aralık 2018**	
	Maliyet	**Gerçeğe uygun değer**	**Maliyet**	**Gerçeğe uygun değer**
Yatırım fonları	4.355.741	4.355.741	2.992.137	3.013.791

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Borsa Para Piyasasından alacakları bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	4.370.554	12.737.019
Faiz tahakkukları (-)	-	(203.279)
Yatırım fonu reeskontu	-	(21.653)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	**4.370.554**	**12.512.087**

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 27'de sunulmaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe uygun değer farkları kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	1.753.518
	-	**1.753.518**

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2019			
	Maliyet	**Vade**	**Faiz Oranı**	**Kayıtlı değer**
Özel sektör tahvili	-	-	-	-
Özel sektör tahvili	-	-	-	-
Toplam	**-**			**-**

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

6. TİCARİ BORÇLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	355.638	50.080
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.180.151	1.099.830
Toplam	**1.535.789**	**1.149.910**

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

7. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İhraç edilen bonolar	51.950.758	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları (tahviller)	-	54.864.828
Toplam	**51.950.758**	**54.864.828**

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla banka kredisi bulunmamaktadır.

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

						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**

						31 Aralık 2018
	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz Oranı(***)	Nominal değer	Defter değeri
İhraç edilen tahviller (*)	TL	18 Ekim 2019	Değişken	%7,18	50.000.000	54.864.828
Toplam					**50.000.000**	**54.864.828**

(*) Şirket, 18 Ekim 2019 itfa tarihli, 728 gün vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 50.000.000 TL nominal değerli tahvil ihraç etmiştir.
(**) Şirket, 16 Ekim 2020 itfa tarihli, 364 gün vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 50.000.000 TL nominal değerli bono ihraç etmiştir.
(***) Faiz oranları 3 aylık olarak belirtilmiştir.

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 2019	Finansman nakit akışları	Faiz ve kur farkı gideri	31 Aralık 2019
Diğer finansal borçlar (Not 7)	54.864.828	(12.568.902)	9.654.831	51.950.758
Toplam	**54.864.828**	**(12.568.902)**	**9.654.831**	**51.950.758**

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

			Nakit olmayan değişimler	
	1 Ocak 2018	Finansman nakit akışları	Faiz ve kur farkı gideri	31 Aralık 2018
Banka kredileri (Not 7)	2.618.916	(3.359.928)	741.012	-
Diğer finansal borçlar (Not 7)	51.586.782	(9.517.636)	12.795.682	54.864.828
Toplam	**54.205.698**	**(12.877.564)**	**13.536.694**	**54.864.828**

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar	203	16.900
Toplam	**203**	**16.900**

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	27.238	68.150
Ödenecek KDV	23.382	199.122
Toplam	**50.620**	**267.272**

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

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	-	113.710
Toplam	**-**	**113.710**

Gelecek aylara ait gelirler peşin tahsil edilen kira bedellerinden oluşmaktadır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	74.380	395.443
Gelecek aylara ait giderler	296.698	16.759
Verilen avanslar	417	-
Toplam	**371.495**	**412.202**

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2019
Giresun (işyeri)	6.090.000	-	-	390.000	-	6..480.000
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	-	-	344.000	-	5.284.000
Gebze (işyeri)	7.400.000	-	-	850.000	-	8.250.000
Lüleburgaz (işyeri)	24.590.000	8.169.051	-	554.949	-	33.314.000
Kayseri (işyeri)	8.090.000	111.887	-	76.113	-	8.278.000
Nevşehir (işyeri)	4.330.000	-	-	10.000	-	4.340.000
Çanakkale (proje)	6.420.000	11.762	-	149.238	-	6.581.000
Ceyhan (işyeri)	2.310.000	116.186	-	1.073.814	-	3.500.000
Tekirdağ (proje)	-	6.462.045	-	77.955	-	6.540.000
	78.134.000	**14.870.931(**)**	**(13.964.000)**	**(*) 3.526.069**	**-**	**82.567.000**

Geçmiş Dönem	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2018
Giresun (işyeri)	5.700.000	-	-	390.000	-	6.090.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.594.000	-	-	236.000	-	3.830.000
Adana - 17 Nolu İşyeri	4.782.000	-	-	312.000	-	5.094.000
Adana - 18 Nolu İşyeri	5.664.000	-	(5.664.000)	-	-	-
Başakşehir (işyeri)	7.908.000	-	(7.908.000)	-	-	-
Düzce (işyeri)	4.860.000	-	-	180.000	-	5.040.000
Ordu (işyeri)	4.500.000	-	-	440.000	-	4.940.000
Gebze (işyeri)	6.700.000	-	-	700.000	-	7.400.000
Lüleburgaz (proje)	11.880.000	8.496.589	-	4.213.411	-	24.590.000
Kayseri (proje)	6.462.000	753.445	-	874.555	-	8.090.000
Nevşehir (işyeri)	4.250.000	-	-	80.000	-	4.330.000
Çanakkale (işyeri)	-	6.205.683	-	214.317	-	6.420.000
Ceyhan (proje)	-	2.227.943	-	82.057	-	2.310.000
	66.300.000	**17.683.660**	**(13.572.000)**	**(*) 7.722.340**	**-**	**78.134.000**

(*) Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 dönemine ilişkin gerçeğe uygun değer değişimi tutarı 3.526.069 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 7.722.340 TL) olup söz konusu tutar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabına dahil edilmiştir (Not 22).

(**) Alımı 2 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirilen Tekirdağ ilinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için verilen 5.080.000 TL tutarındaki avans ile Lüleburgaz ilinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkul için 738.988 TL tutarındaki proje yapım harcamaları olmak üzere toplam 5.825.225 TL'lik tutar ilavelerde yer almaktadır.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul 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.

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

Şirket'e ait olan Giresun'daki işyerinin sigorta değeri 1.155.000 TL, Ordu'daki işyerinin sigorta değeri 1.056.000 TL, Gebze' deki işyerinin sigorta değeri 2.300.000 TL, Kayseri'deki işyerinin sigorta değeri 2.595.000 TL, Lüleburgaz'da bulunan işyerinin sigorta değeri 11.140.000 TL, Ceyhan'da bulunan işyerinin sigorta deperi 976.000 TL ve Nevşehir'de bulunan işyerinin toplam sigorta değeri 1.970.000 TL'dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak - 31 Aralık 2019 dönemine ait kira geliri 2.903.716 TL'dir (Not 19) (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 3.220.044 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 (31 Aralık 2018: 6.090.000 TL).

Adana, 16 ve 17 no'lu İşyeri:

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi üzerinde konumlu, 1.783 metrekare yüzölçümüne sahip, 6608 ada, 20M-IV pafta ve 2 numaralı parselde kayıtlı 16 ve 17 bağımsız bölüm numaralı işyerleridir. 16 ve 17 no'lu taşınmazlar 3 Temmuz 2019 tarihinde KDV hariç toplam 7.962.963 TL'ye satılmıştır (31 Aralık 2018: 8.924.000 TL).

Lüleburgaz, İşyeri:

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 (31 Aralık 2018: 24.590.000 TL).

Düzce, İşyeri:

Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi üzerinde konumlu, 113,91 metrekare yüzölçüme sahip 185 ada, 20.M.4.B pafta ve 6 numaralı parsel üzerinde bulunan işyeridir. İşyeri, 26 Aralık 2019 tarihinde KDV hariç 4.259.259 TL'ye satılmıştır (31 Aralık 2018: 5.040.000 TL).

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 (31 Aralık 2018: 4.940.000 TL).

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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 (31 Aralık 2018: 7.400.000 TL). Taşınmaz 20 Şubat 2020 tarihinde KDV hariç 8.250.000 TL'ye satılmıştır.

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 (31 Aralık 2018: 8.090.000 TL).

Nevşehir, İşyeri:

Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Kapucubaşı Mahallesi üzerinde konumlu, 246,89 metrekare yüzölçümüne sahip, 688 ada, 150 numaralı parselde kayıtlı arsadır. Arsanın 30 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.340.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2018: 4.330.000 TL).

Ceyhan, İşyeri:

Adana İli, Ceyhan içesi, 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 (31 Aralık 2018: 2.310.000 TL).

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 (31 Aralık 2018: 6.420.000 TL).

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.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şirketin maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirdiği 108.525 TL (31 Aralık 2018: 108.525 TL) maliyet değerli demirbaşı, 75.442 TL (31 Aralık 2018: 56.325 TL) tutarında birikmiş amortismanı, 20.187 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 21.625 TL) tutarında dönem amortisman gideri bulunmaktadır. Ayrıca dönem içinde demirbaş satın alımı yapılmamıştır (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 6.442 TL). Cari dönemde maddi duran varlık çıkışı olmamıştır (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 2.508 TL).

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıklar altında muhasebeleştirdiği 6.259 TL (31 Aralık 2018: 6.259 TL) maliyet değerli bilgisayar programları ve yazılımları, 6.259 TL (31 Aralık 2018: 6.259 TL) tutarında birikmiş itfası bulunmaktadır, dönem itfa gideri bulunmamaktadır (1 Ocak - 31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır). Cari dönem içinde bilgisayar programları ve yazılımları satın alınmamıştır (1 Ocak - 31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır). Cari dönemde maddi olmayan duran varlıklardan herhangi bir çıkış olmamıştır (1 Ocak - 31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

14. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	2.869.194	1.612.036
Verilen Depozito ve Teminatlar	70.000	-
Verilen avanslar	-	5.825.225
Toplam	**2.939.194**	**7.437.261**

(*) KDV alacakları Şirket'in gayrimenkul alımlarından kaynaklanmaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	98.226	88.804
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	23.994	19.241
Diğer (*)	2.297	2.074
Toplam	**124.517**	**110.119**

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılığı	227.471	170.292
Kıdem tazminatı karşılığı	143.448	97.022
Toplam	**370.919**	**267.314**

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.

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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 değerleme 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, 31 Aralık 2019 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 2018: %5,45). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2019: 6.017,60 TL).

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

	2019	**2018**
Dönem başı, 1 Ocak	97.022	90.144
Hizmet maliyeti (Not 21)	42.346	1.961
Faiz maliyeti (Not 21)	4.080	4.917
Dönem sonu, 31 Aralık	**143.448**	**97.022**

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

	2019	**2018**
Dönem başı, 1 Ocak	170.292	135.640
Dönem gideri (Not 21)	57.179	34.652
Dönem sonu, 31 Aralık	**227.471**	**170.292**

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu ve Şirket aleyhine açılmış önemli bir dava bulunmamaktadır.

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

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

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 Gimeyen 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	-	-	-

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

31 Aralık 2018	TL	ABD Doları	Avro	Diğer
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı				
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Gimeyen 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	-	-	-	-

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar adı / unvanı	**31 Aralık 2019**		**31 Aralık 2018**	
	Oran (%)	**Tutar (TL)**	**Oran (%)**	**Tutar (TL)**
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	3,69	875.543	3,69	875.543
Halka açık	96,31	22.874.457	96,31	22.874.457
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 2018: 135.000.000 TL).

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

	31 Aralık 2019	**31 Aralık 2018**
Yasal yedekler	262.863	262.863
Toplam	**262.863**	**262.863**

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya 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.

	31 Aralık 2019	**31 Aralık 2018**
Geçmiş yıllar kar / (zararları)	17.387.075	15.659.764
Toplam	**17.387.075**	**15.659.764**

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

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

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 dağıtımı kararı bulunmamaktadır.

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	**1 Ocak – 31 Aralık 2019**	**1 Ocak – 31 Aralık 2018**
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	12.222.222	17.222.222
Kira gelirleri	2.903.716	3.220.044
Toplam	**15.125.938**	**20.442.266**
Satışların maliyeti		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	(13.964.000)	(13.572.000)
Hizmet üretim maliyeti	(804.327)	(1.058.517)
Toplam	**(14.768.327)**	**(14.630.517)**
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	**357.611**	**5.811.749**

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	**1 Ocak – 31 Aralık 2018**
Genel yönetim giderleri (-)	(2.469.846)	(2.174.202)
Toplam	**(2.469.846)**	**(2.174.202)**

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Personel ücret ve giderleri	(1.357.494)	(1.264.492)
Ofis giderleri	(212.155)	(195.133)
Huzur hakkı	(210.130)	(175.948)
Taşıt giderleri	(121.455)	(121.184)
Kira gideri	(114.130)	(105.428)
Danışmanlık ve denetim gideri	(107.052)	(83.421)
Diğer genel yönetim giderleri	(80.331)	(58.843)
İzin karşılığı	(57.179)	(34.652)
Seyahat ve yol giderleri	(51.133)	(31.915)
Kıdem tazminatı karşılığı	(46.426)	(6.878)
Aidat ve üyelikler	(36.170)	(21.492)
Bilgi işlem dağıtım giderleri	(22.490)	(18.386)
Amortisman gideri	(20.187)	(21.625)
Noter ve resmi takip giderleri	(15.759)	(18.372)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.915)	(8.957)
Haberleşme giderleri	(7.838)	(7.475)
Toplam	**(2.469.846)**	**(2.174.202)**

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**1 Ocak – 31 Aralık 2019**	**1 Ocak – 31 Aralık 2018**
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 11)	3.526.069	7.722.340
Mevduat faiz gelirleri	534.565	3.747.187
Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan kar / zarar (net)	253.224	91.823
Döviz alım satım karı	-	73.242
Özel sektör tahvili satış karı ve değer artışı	-	7.095
Diğer gelirler	17.875	7.522
Toplam	**4.331.733**	**11.649.209**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	**1 Ocak – 31 Aralık 2019**	**1 Ocak – 31 Aralık 2018**
Reeskont faiz giderleri	-	(7.582)
Bağış ve yardımlar	-	(10.000)
Döviz alım satım zararı	-	(4.393)
Komisyon giderleri	-	(776)
Özel sekör tahvili değer azalışı	(89.734)	-
Toplam	**(89.734)**	**(22.751)**

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Borçlanma aracı finansman giderleri	(9.654.831)	(12.795.682)
Kur farkı gideri	-	(593.107)
Kredi faiz giderleri	-	(147.905)
Toplam	**(9.654.831)**	**(13.536.694)**

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

Not 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özetinde Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler bölümünde açıklandığı üzere Şirket'in vergi muafiyeti bulunmakta olup vergi varlık ve yükümlülüğü veya ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

	2019	2018
Tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	23.750.000	23.750.000
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	23.750.000	23.750.000
Net dönem karı / (zararı)	(7.525.067)	1.727.311
Pay başına kazanç / (kayıp)	(0,31684)	0,07273

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ana ortağı, Türkiye'de kurulmuş olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'dir ve esas kontrolü elinde bulunduran taraf Kurdoğlu Ailesi'dir.

İlişkili taraflarla bakiyeler

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer hazır değerler		
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'deki cari hesap	2.005	1.003
Yatırım fonları		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	4.355.741	2.531.663
Ata Portföy Birinci Hisse Senedi Fonu	-	482.128
Toplam	**4.357.746**	**3.014.794**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla bakiyeler (devamı)

İlişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ekur İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.360	-
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	3.212
Toplam	**2.360**	**3.212**

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

İlişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	9.841	15.260
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	4.848	14.933
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	11.036
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	3.125
Ata Holding A.Ş.	-	2.579
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	340.236	-
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	713	2.097
Ata Portfoy Yönetimi A.Ş.	-	1.050
Toplam	**355.638**	**50.080**

İlişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak – 31 Aralık 2019	1 Ocak – 31 Aralık 2018
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş. (Danışmanlık gideri – hizmet üretim maliyeti)	201.851	263.877
Bedela İnşaat A.Ş.(eski adıyla Ata İnşaat A.Ş.) (Kira gideri)	114.130	105.428
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	90.666	70.957
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	79.907	44.276
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Komisyon gideri)	340.236	26.410
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	17.532	18.020
Ata Portföy Yönetimi A.Ş (Portföy yönetim ücreti)	12.000	12.000
Ata Holding A.Ş.	3.004	2.534
Fasdat Gıda Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	548
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	33.567
Toplam	**859.326**	**577.617**

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla yapılan işlemler (devamı)

İlişkili taraflara satışlar	**1 Ocak – 31 Aralık 2019**	**1 Ocak – 31 Aralık 2018**
Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kira geliri)	2.421.023	2.596.874
Ekur İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.000	-
Toplam	**2.423.023**	**2.596.874**

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 - 31 Aralık 2019 ve 2018 dönemlerine ait üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler detayı aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	**1 Ocak – 31 Aralık 2019**	**1 Ocak – 31 Aralık 2018**
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	760.604	550.491

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

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

Kredi riski

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

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

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

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	**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 değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin 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.

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

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

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(**) 1.003 TL'si diğer hazır değerlerden, 3.013.791 TL'si yatırım fonundan oluşmaktadır.

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

Fiyat riski

Şirket, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde sınıfladığı yatırım fonlarının birim pay değerinde, para ve sermaye piyasalarında meydana gelecek dalgalanmalar ile fon portföy değerinde meydana gelecek değişiklikler sebebiyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in, yatırım fonunun birim pay değerinin %1'lik artış ve azalışına olan duyarlılığını gösterir.

Yatırım fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
31 Aralık 2019	7.573.450	0,575133	43.557	(43.557)
31 Aralık 2018	5.301.470	0,477540	25.317	(25.317)
31 Aralık 2018	4.035.148	0,119482	4.821	(4.821)

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.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Varlıklar	4.372.914	14.495.873
Finansal Yükümlülükler	-	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal Yükümlülükler	51.950.758	54.864.828

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

Kur riski

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

Şirket'in, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır.

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

Likidite riski

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

31 Aralık 2019 **Sözleşme uyarınca vadeler**	**Defter Değeri**	**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)**
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**	**-**	**-**

31 Aralık 2018 **Sözleşme uyarınca vadeler**	**Defter Değeri**	**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)**
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Borçlanma araçları	54.864.828	64.368.800	3.592.200	60.776.600	-	-
Ticari borçlar	1.149.910	1.149.910	1.149.910	-	-	-
Toplam yükümlülükler	**56.014.738**	**65.518.710**	**4.742.110**	**60.776.600**	**-**	**-**

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Finansal araçların 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 araçların 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 düşünülerek 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.

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	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4.370.554	-	-	4.370.554	4
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.360	-	-	2.360	26
Diğer Alacaklar	203	-	-	203	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	51.950.758	51.950.758	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	355.638	355.638	6, 26
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	1.180.151	1.180.151	6

31 Aralık 2018	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	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	12.737.019	-	-	12.737.019	4
Finansal varlıklar	-	1.753.518	-	1.753.518	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.212	-	-	3.212	26
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.124	-	-	2.124	26
Diğer Alacaklar	16.900	-	-	16.900	8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	54.864.828	54.864.828	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	50.080	50.080	6, 26
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	1.099.830	1.099.830	6

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

Şirket'in sermaye yapısı Not 7'de açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	51.950.758	54.864.828
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(4.370.554)	(14.490.537)
Net Borç	47.580.204	40.374.291
Toplam Özkaynak	36.231.099	43.756.166
Toplam Sermaye	83.811.303	84.130.457
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%56,77	%47,99

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 20 Şubat 2020 tarihinde Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde konumlu, 259,77 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 ada, 7 pafta ve 28 numaralı parselde kayıtlı arsayı KDV hariç 8.250.000 TL bedelle satmıştır (2018: Bulunmamaktadır).

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

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan SPK'nın Seri: III, No: 48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Not 31'de sunulan tablolarda da belirtildiği üzere Tebliğ'e uyum sağlamıştır.

31. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2019 (TL)**	**31 Aralık 2018 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	4.370.554	14.490.537
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	82.567.000	78.134.000
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		3.326.148	7.904.782
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	**90.263.702**	**100.529.319**
E	Finansal Borçlar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	51.950.758	54.864.828
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	36.231.099	43.756.166
	Diğer Kaynaklar		2.081.845	1.908.325
D	**Toplam Kaynaklar**	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	**90.263.702**	**100.529.319**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2019 (TL)**	**31 Aralık 2018 (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)	12.808	9.722.225
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	İşletmeci 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)	4.357.746	4.767.310

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	%0	%0
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%91	%78
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%5	%14
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	%0	%0
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0	%0
İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	%0	%0
Borçlanma Sınırı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%143	%125
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0	%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	%5	%5