

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

Giriş

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı bağımsız denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'ler") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı bağımsız denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Bağımsız Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı bağımsız denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı bağımsız denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı bağımsız denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



İstanbul, 30 Temmuz 2019

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari dönem	Önceki dönem
		Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Dipnot	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Dönen Varlıklar		719.133	14.924.975
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	366.331	12.737.019
Finansal Yatırımlar	5	-	1.753.518
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	5	-	1.753.518
- Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar	5	-	1.753.518
Ticari Alacaklar		31.417	5.336
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	26	29.057	2.124
-Diğer Ticari Alacaklar		2.360	3.212
Diğer Alacaklar	8	-	16.900
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	-	16.900
Peşin Ödenmiş Giderler	10	321.385	412.202
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	321.385	412.202
Duran Varlıklar		93.152.621	85.604.344
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	88.803.219	78.134.000
Maddi Duran Varlıklar	12	22.958	33.083
Diğer Duran Varlıklar	14	4.326.444	7.437.261
- İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	14	4.326.444	7.437.261
TOPLAM VARLIKLAR		93.871.754	100.529.319
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		54.375.215	56.505.839
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	52.934.723	54.864.828
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	52.934.723	54.864.828
- İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7	52.934.723	54.864.828
Ticari Borçlar	6	1.310.735	1.149.910
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 26	46.432	50.080
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.264.303	1.099.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	99.150	110.119
Ertelenmiş Gelirler	9	-	113.710
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	-	113.710
Diğer Borçlar	8	30.607	267.272
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	30.607	267.272
Uzun Vadeli Yükümlülükler		313.335	267.314
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	313.335	267.314
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	313.335	267.314
Özkaynaklar		39.183.204	43.756.166
Ödenmiş Sermaye	18	23.750.000	23.750.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	2.353.943	2.353.943
Sermaye Düzeltme Farkları	18	2.285	2.285
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		262.863	262.863
- Yasal Yedekler	18	262.863	262.863
Geçmiş Yıllar Karları	18	17.387.075	15.659.764
Net Dönem (Zararı) / Karı		(4.572.962)	1.727.311
TOPLAM KAYNAKLAR		93.871.754	100.529.319

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

		Cari dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Geçmiş dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Cari dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019	Geçmiş dönem Sınırlı bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot				
Hasılat	19	1.508.419	12.876.458	847.530	11.989.404
Satışların Maliyeti (-)	19	(102.412)	(8.626.766)	(71.221)	(8.622.553)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		1.406.007	4.249.692	776.309	3.366.851
Genel Yönetim Giderleri (-)	20, 21	(1.171.571)	(982.671)	(562.038)	(486.357)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	636.043	1.936.428	80.949	985.926
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(1.050.771)	(22.130)	(961.037)	(13.560)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(180.292)	5.181.319	(665.817)	3.852.860
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET (ZARARI) / KARI					
Finansman Giderleri (-)	23	(4.392.670)	(5.360.472)	(3.288.989)	(2.968.008)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR		(4.572.962)	(179.153)	(3.954.806)	884.852
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri					
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	24	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	24	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM (ZARARI) / KARI		(4.572.962)	(179.153)	(3.954.806)	884.852
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(4.572.962)	(179.153)	(3.954.806)	884.852
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç (TL)	25	(0,19255)	(0,00754)	(0,16652)	0,03726

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

Bağımsız Denetimden Geçmiş						Birikmiş Karlar		
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
Önceki Dönem, 1 Ocak 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 Gider		-	-	-	-	-	(179.153)	(179.153)
Dönem Sonu Bakiyeler, 30 Haziran 2018	18	23.750.000	2.285	2.353.943	262.863	15.659.764	(179.153)	41.849.702
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 Gider		-	-	-	-	-	(4.572.962)	(4.572.962)
Dönem Sonu Bakiyeler, 30 Haziran 2019	18	23.750.000	2.285	2.353.943	262.863	17.387.075	(4.572.962)	39.183.204

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2018
Dipnot Referansları			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.792.771	1.179.470
Dönem (Zararı) / Karı		(4.572.962)	(179.153)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem (Zararı) Karı		(4.572.962)	(179.153)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltilmeler		5.002.984	214.724
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltilmeler	12	10.125	11.077
Karşılıklar İle İlgili Düzeltilmeler		46.021	15.217
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltilmeler	16	46.021	15.217
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltilmeler		4.080.299	3.079.231
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltilmeler	22	(312.371)	(1.693.246)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltilmeler	23	4.392.670	4.772.477
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltilmeler		-	400.580
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltilmeler		866.539	(88.270)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer (Artışı) / Azalışı ile İlgili Düzeltilmeler	11, 22	833.021	(64.317)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltilmeler	5	33.518	(23.953)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan (Kazançlar) / Kayıplar		-	(3.203.111)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan (Kazançlar) / Kayıplar ile İlgili Düzeltilmeler		-	(3.203.111)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.848.939	(461.699)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltilmeler		(26.081)	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(26.933)	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		852	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltilmeler		16.900	(29.300)
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	16.900	(29.300)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	90.817	(1.028.838)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltilmeler		160.825	172.192
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6, 26	(3.648)	3.233
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	164.473	168.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	(10.969)	(29.457)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltilmeler		(236.665)	48.148
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	(236.665)	48.148
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	(113.710)	(96.417)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltilmeler		3.967.822	501.973
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	14	3.967.822	501.973
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.278.961	(426.128)
Alınan Faizler		513.810	1.605.598

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2019	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2018
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(10.639.245)	358.675
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Girişleri	5	1.720.000	300.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	11.111.111
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(11.502.240)	(11.052.436)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	14	(857.005)	-
<i>Verilen Diğer Nakit Avans ve Borçlar</i>		<i>(857.005)</i>	<i>-</i>
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(6.301.122)	(7.339.888)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(3.013.408)
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>		<i>-</i>	<i>(3.013.408)</i>
Ödenen faiz	7	(6.322.775)	(4.345.558)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		21.653	19.078
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(12.147.596)	(5.801.743)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	12.512.087	26.315.752
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	364.491	20.514.009

Ekteki dipnotlar ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Temmuz 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

2.1.1 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki ara hesap dönemine ait finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 53.656.083 TL aşmaktadır ve 30 Haziran 2019 tarihinde biten altı aylık ara dönemde 4.572.962 TL net zarar etmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in toplam özkaynakları 39.183.204 TL'dir ve Şirket raporlama tarihinden sonraki dönemde Adana'daki yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından KDV hariç 7.962.963 TL nakit elde etmiştir. Şirket Yönetimi 30 Haziran 2019'dan sonraki 12 aylık dönemde tamamlanacak yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanması ve/veya satışından pozitif nakit elde edilmesini bütçelemektedir. Şirket Yönetimi vadesi 18 Ekim 2019 tarihinde dolacak tahvil için yeni tahvil ihracını değerlendirmektedir. Ayrıca Şirket'in nihai ortakları, Şirket'in iş faaliyetleri kapsamında Şirket'e kredi vermek ve/veya krediler için gerekli teminatlara taraf olmak suretiyle Şirket'e devamlı olarak finansal destek sağlayacaklarını teyit etmişlerdir. Şirket Yönetimi, yukarıdaki faktörleri değerlendirmiştir ve işletmenin sürekliliği varsayımının uygun olduğuna inanmaktadır.

2.1.2 TFRS'ye uygunluk beyanı

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

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

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

2.1.3 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.1.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.1.5 Kullanılan para birimi

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

2.1.6 Yabancı para çevrimi

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.6 Yabancı para çevrimi (devamı)

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

Tarih	Avro / TL	ABD Doları / TL
30 Haziran 2019	6,5507	5,7551
31 Aralık 2018	6,0280	5,2609

2.1.7 Netleştirme/mahsup

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2019 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

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

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 16 Kiralamalar (devamı)

Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi (devamı)

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

Kiracı Muhasebesine Etki

Faaliyet kiralamaları

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

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

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

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

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

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

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

Finansal kiralamalar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

Kiraya Veren Muhasebesine Etki

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

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

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

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

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

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

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

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

Gayrimenkul satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelirlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Faiz gelirleri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

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

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri 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 kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

Yabancı para işlemleri

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

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

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

Pay başına kazanç

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

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

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

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Raporlama döneminden sonraki olaylar (devamı)

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya 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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

Tanımlanan katkı planı

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

Sermaye ve temettüler

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

- a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinden ilgili gayrimenkul için uzmanlık görüşüne göre uygun olanını kullanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkulleri dikkate alarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, konu taşınmaz için arsa payı ortalama m² değeri, coğrafi konum, alan, imar durumu, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

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

- b) Şirket'in kısa vadeli yabancı kaynakları, dönen varlıklarından 53.656.083 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 ara dönem finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Şirket'in planları Dipnot 2'de açıklanmıştır.
- c) Şirket Yönetimi tarafından KDV alacaklarının tamamından kısa vadede yararlanılamayacağı düşünülmektedir. Bu nedenle ekli finansal tablolarda KDV alacakları uzun vadeli varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu tutardan işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile yararlanılması planlanmaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Banka	98.554	9.722.225
-Vadesiz mevduatlar	7.668	4.047
-Vadeli mevduatlar	90.886	9.718.178
Yatırım fonları	266.406	3.013.791
Diğer hazır değerler (*)	1.371	1.003
Toplam	366.331	12.737.019

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

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

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

30 Haziran 2019			
Para Birimi	Vade Tarihi	Tutar (TL)	Faiz Oranı (%)
TL	29 Ağustos 2019	90.886	22,85
Toplam		90.886	
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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Fonları (TL)		30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	
Yatırım fonları	266.406	266.406	2.992.137	3.013.791	

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	366.331	12.737.019
Faiz tahakkukları (-)	(1.840)	(203.279)
Yatırım fonu reeskontu (-)	-	(21.653)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	364.491	12.512.087

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar:

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

6. TİCARİ BORÇLAR

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot: 26)	46.432	50.080
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.264.303	1.099.830
Toplam	1.310.735	1.149.910

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

7. FİNANSAL BORÇLAR

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları (Tahviller)	52.934.723	54.864.828
Toplam	52.934.723	54.864.828

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

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

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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

30 Haziran 2019						
	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı(%)(**)	Nominal değer	Defter Değeri
İhraç Edilen Bonolar (*)	TL	18 Ekim 2019	Değişken	%6,23	50.000.000	52.934.723
Toplam					50.000.000	52.934.723

31 Aralık 2018						
	Para birimi	Vade tarihi	Faiz türü	Faiz oranı(%)(**)	Nominal değer	Defter değeri
İhraç Edilen Bonolar (*)	TL	18 Ekim 2019	Değişken	%7,18	50.000.000	54.864.828
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 bono ihraç etmiştir.

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

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

	1 Ocak 2019	Finansman nakit akışları	Nakit olmayan değişimler	
			Faiz Gideri	30 Haziran 2019
Diğer Finansal Borçlar	54.864.828	(6.322.775)	4.392.670	52.934.723
Toplam	54.864.828	(6.322.775)	4.392.670	52.934.723

	1 Ocak 2018	Finansman nakit akışları	Nakit olmayan değişimler	
			Faiz Gideri	30 Haziran 2018
Banka Kredileri	2.618.916	(3.013.408)	394.492	-
Diğer Finansal Borçlar	51.586.782	(4.193.927)	4.619.353	52.012.208
Toplam	54.205.698	(7.207.335)	5.013.845	52.012.208

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar	-	16.900
Toplam	-	16.900

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	16.137	68.150
Ödenecek KDV	12.889	199.122
Diğer Borçlar	1.581	-
Toplam	30.607	267.272

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

9. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	30 Haziran 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	305.698	395.443
Verilen avanslar	4.758	-
Gelecek aylara ait giderler	10.929	16.759
Toplam	321.385	412.202

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Haziran 2019
Giresun (işyeri)	6.090.000	-	-	-	-	6.090.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.830.000	-	-	(589.259)	-	3.240.741
Adana - 17 Nolu İşyeri	5.094.000	-	-	(371.778)	-	4.722.222
Düzce (işyeri)	5.040.000	-	-	-	-	5.040.000
Ordu (işyeri)	4.940.000	-	-	-	-	4.940.000
Gebze (işyeri)	7.400.000	-	-	-	-	7.400.000
Lüleburgaz (proje)	24.590.000	5.124.074	-	-	-	29.714.074
Kayseri (proje)	8.090.000	24.314	-	-	-	8.114.314
Nevşehir (işyeri)	4.330.000	-	-	-	-	4.330.000
Çanakkale (işyeri)	6.420.000	-	-	-	-	6.420.000
Ceyhan (arsa)	2.310.000	51.868	-	-	-	2.361.868
Tekirdağ (arsa)	-	6.301.984	-	128.016	-	6.430.000
	78.134.000	11.502.240	-	(833.021)	-	88.803.219

Önceki Dönem	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Haziran 2018
Giresun (işyeri)	5.700.000	-	-	-	-	5.700.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.594.000	-	-	-	-	3.594.000
Adana - 17 Nolu İşyeri	4.782.000	-	-	-	-	4.782.000
Adana - 18 Nolu İşyeri	5.664.000	-	-	-	-	5.664.000
Başakşehir (işyeri)	7.908.000	-	(7.908.000)	-	-	-
Düzce (işyeri)	4.860.000	-	-	-	-	4.860.000
Ordu (işyeri)	4.500.000	-	-	-	-	4.500.000
Gebze (işyeri)	6.700.000	-	-	-	-	6.700.000
Lüleburgaz (arsa)	11.880.000	2.286.877	-	-	-	14.166.877
Kayseri (arsa)	6.462.000	698.196	-	-	-	7.160.196
Nevşehir (işyeri)	4.250.000	-	-	-	-	4.250.000
Çanakkale (işyeri)	-	6.205.683	-	64.317	-	6.270.000
Ceyhan (arsa)	-	1.861.680	-	-	-	1.861.680
	66.300.000	11.052.436	(7.908.000)	64.317	-	69.508.753

(*) Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 1 Ocak - 30 Haziran 2019 dönemine ilişkin gerçeğe uygun değer değişimi tutarı gelir 128.016 TL, gider ise 961.037 TL (1 Ocak - 30 Haziran 2018: 64.317 TL) olup söz konusu tutar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler hesaplarına dahil edilmiştir (Dipnot: 22).

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

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

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak - 30 Haziran 2019 dönemine ait kira geliri 1.508.419 TL'dir (Dipnot: 19) (1 Ocak-30 Haziran 2018: 1.765.347 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 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 6.090.000 TL olarak gösterilmiştir.

Adana, 16 ve 17 no'lu İşyeri:

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi üzerinde konumlu, 1.783 metrekare yüzölçümüne sahip, 6608 ada, 20M-IV pafta ve 2 numaralı parselde kayıtlı 16 ve 17 bağımsız bölüm numaralı işyerleridir. İş yerlerinin 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri toplam 8.924.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2018: 8.924.000 TL). 16 ve 17 no'lu taşınmazlar 3 Temmuz 2019 tarihinde KDV hariç toplam 7.962.963 TL'ye satılmıştır.

Düzce, İşyeri:

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

Ordu, İşyeri:

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

Gebze, İşyeri:

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

Lüleburgaz, Proje:

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

Kayseri, Proje:

Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi üzerinde konumlu, 1.185,87 metrekare yüzölçümüne sahip, 833 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı projedir. Arsanın 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 8.090.000 TL olarak gösterilmiştir.

Nevşehir, İşyeri:

Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Kapucubaşı Mahallesi üzerinde konumlu, 242,72 metrekare yüzölçümüne sahip, 688 ada, 150 numaralı parselde kayıtlı arsadır. Arsanın 21 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.330.000 TL olarak gösterilmiştir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Çanakkale, İşyeri:

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

Ceyhan, Proje:

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

Tekirdağ, Arsa :

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklar altında muhasebeleştirdiği 108.525 TL (31 Aralık 2018: 108.525 TL) maliyet değerli demirbaşı, 85.567 TL (31 Aralık 2018: 75.442 TL) tutarında birikmiş amortismanı, 10.125 TL (1 Ocak - 30 Haziran 2018: 11.077 TL) tutarında dönem amortisman gideri bulunmaktadır. Ayrıca dönem içinde maddi duran varlıklardan herhangi bir satın alım olmamıştır (1 Ocak - 30 Haziran 2018: Bulunmamaktadır). Cari dönemde maddi duran varlıklardan herhangi bir çıkış olmamıştır (1 Ocak - 30 Haziran 2018: 2.508 TL) .

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

14. DİĞER DURAN VARLIKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	3.469.439	1.612.036
Verilen Avanslar	857.005	5.825.225
Toplam	4.326.444	7.437.261

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

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

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	75.859	88.804
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	23.291	19.241
Diğer (*)	-	2.074
Toplam	99.150	110.119

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılığı	207.169	170.292
Kıdem tazminatı karşılığı	106.166	97.022
Toplam	313.335	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.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.017,60 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

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

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

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

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	97.022	90.144
Hizmet maliyeti (Dipnot: 21)	6.520	3.667
Faiz maliyeti (Dipnot: 21)	2.624	831
Dönem sonu, 30 Haziran	106.166	94.642

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

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	170.292	135.640
Dönem gideri (Dipnot: 21)	36.877	10.719
Dönem sonu, 30 Haziran	207.169	146.359

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

Hissedar adı / unvanı	30 Haziran 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 değerinde (A) grubu 875.543 adet ve (B) grubu 22.874.457 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na sahiptir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	262.863	262.863
Toplam	262.863	262.863

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

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

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

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

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

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

Kar dağıtımı

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

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

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	1.508.419	1.765.347	847.530	878.293
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri (*)	-	11.111.111	-	11.111.111
Toplam	1.508.419	12.876.458	847.530	11.989.404
Satışların maliyeti				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	-	(7.908.001)	-	(7.908.001)
Hizmet üretim maliyeti	(102.412)	(718.765)	(71.221)	(714.552)
Toplam	(102.412)	(8.626.766)	(71.221)	(8.622.553)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	1.406.007	4.249.692	776.309	3.366.851

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Genel yönetim giderleri (-)	(1.171.571)	(982.671)	(562.038)	(486.357)
Toplam	(1.171.571)	(982.671)	(562.038)	(486.357)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Personel ücret ve giderleri	(627.944)	(558.537)	(322.520)	(261.632)
Huzur hakkı	(95.405)	(82.087)	(52.670)	(43.305)
Kira gideri	(56.979)	(48.873)	(28.576)	(25.384)
Taşıt giderleri	(56.211)	(45.127)	(28.721)	(22.146)
Ofis giderleri	(45.332)	(42.186)	(22.423)	(23.906)
Danışmanlık ve denetim gideri	(69.501)	(51.387)	(19.501)	(7.237)
Vergi, resim ve harç giderleri	(7.046)	(6.553)	(1.607)	(5.173)
İzin karşılığı (Dipnot: 16)	(36.877)	(10.719)	4.795	(15.372)
Seyahat ve yol giderleri	(16.968)	(15.533)	(8.380)	(9.430)
Amortisman ve itfa gideri (Dipnot: 12)	(10.125)	(11.077)	(5.031)	(5.441)
Aidat ve üyelikler	(26.486)	(18.799)	-	-
Kıdem tazminatı karşılığı (Dipnot: 16)	(9.144)	(4.500)	(5.771)	(10.314)
Bilgi işlem dağıtım giderleri	(12.843)	(16.348)	(10.900)	(9.824)
Haberleşme giderleri	(4.093)	(3.774)	(2.261)	(1.840)
Noter ve resmi takip giderleri	(10.866)	(16.775)	(7.818)	(14.004)
Diğer genel yönetim giderleri	(85.751)	(50.396)	(50.654)	(31.349)
Toplam	(1.171.571)	(982.671)	(562.038)	(486.357)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot: 11)	128.016	64.317	-	64.317
Mevduat faiz gelirleri	312.371	1.681.417	27.998	741.362
Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan kar/zarar (net)	192.248	70.169	77.259	56.189
Özel sektör tahvili satış karı ve değer artışı	-	28.475	-	32.760
Borsa para piyasası faiz gelirleri	-	11.829	-	11.829
Döviz alım satım karı	-	73.242	-	73.242
Diğer gelirler	3.408	6.979	(24.307)	6.227
Toplam	636.043	1.936.428	80.949	985.926

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Dipnot: 11)	(961.037)	-	(961.037)	-
Döviz alım satım zararı	-	(4.239)	-	(3.560)
Komisyon giderleri	-	(309)	-	-
Bağış ve yardımlar	-	(10.000)	-	(10.000)
Özel sektör tahvili değer azalışı	(89.734)	-	-	-
Ters repo reeskont faizi	-	(7.582)	-	-
Toplam	(1.050.771)	(22.130)	(961.037)	(13.560)

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

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

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansman Giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Borçlanma aracı finansman giderleri	(4.392.670)	(4.619.353)	(3.288.989)	(2.376.422)
Kur farkı gideri	-	(595.577)	-	(488.688)
Kredi faiz giderleri	-	(145.542)	-	(102.898)
Toplam	(4.392.670)	(5.360.472)	(3.288.989)	(2.968.008)

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

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

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Bedelsiz çıkarılan hisse senetleri	-	-	-	-
Nakit karşılığı çıkarılan hisse senetleri	-	-	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi (toplam)	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Net dönem karı / (zararı)	(4.572.962)	(179.153)	(3.954.806)	884.852
Pay başına kazanç / (kayıp)	(0,19255)	(0,00754)	(0,16652)	0,03726

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflarla bakiyeler

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer hazır değerler		
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'deki cari hesap	1.371	1.003
Yatırım Fonları		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	266.406	2.531.663
Ata Portföy Birinci Hisse Senedi Fonu	-	482.128
Toplam	267.777	3.014.794

İlişkili taraflara alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	29.057	2.124
Toplam	29.057	2.124

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

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

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

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

İlişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	17.558	15.260
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	14.969	14.933
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş.	11.240	11.036
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	3.125
Ata Holding A.Ş.	-	2.579
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	2.665	2.097
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	-	1.050
Toplam	46.432	50.080

İlişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
İlişkili taraflarla yapılan işlemler				
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Komisyon gideri)	-	26.410	-	26.410
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş. (Danışmanlık gideri - hizmet üretim maliyeti)	187.215	252.379	2.140	240.907
Bedela İnşaat A.Ş.(eski adıyla Ata İnşaat A.Ş.) (Kira gideri)	56.979	48.873	28.576	25.384
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	42.515	33.673	22.505	17.701
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans yazılım gideri)	21.688	18.321	8.574	10.222
Arbeta Turizm Org. ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	4.776	10.735	4.183	6.864
Ata Portföy Yönetimi A.Ş. (Portföy yönetim ücreti)	5.000	6.000	2.000	3.000
Ata Holding A.Ş.	203	-	203	-
Toplam	318.376	396.391	68.181	330.488

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
İlişkili taraflarla yapılan işlemler				
Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kira geliri)	1.183.938	1.483.833	658.507	723.887
Toplam	1.183.938	1.483.833	658.507	723.887

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2019	1 Nisan – 30 Haziran 2018
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler				
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	380.808	268.558	202.590	162.766

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk faktörleri

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

Kredi riski

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

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

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

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

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

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

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
30 Haziran 2019							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	29.057	2.360	-	-	98.554	-	267.777
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	29.057	2.360	-	-	98.554	-	267.777
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri - teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) - Değer düşüklüğü (-) - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	- - - - - - -	- - - - - - -	- - - - - - -	- - - - - - -	- - - - - - -	- - - - - - -	- - - - - - -
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

(**) 266.406 TL’si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 1.371 TL’si diğer değerlerden oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

(**) 1.003 TL’si diğer hazır değerlerden, 3.013.791 TL’si BPP’den, 7.507.582 TL’si Ters Repo’dan oluşmaktadır.

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Faiz oranı riski

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Varlıklar	397.748	14.495.873
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal Yükümlülükler	52.934.723	54.864.828

Şirket, finansal tablolarında kısa/uzun vadeli borçlanmalar içinde sınıflandırdığı ihraç ettiği değişken faizli bonolarının faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 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 250.000 TL azalış (zarar) veya 250.000 TL artış (kar) oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 500.000 TL azalış (zarar) veya 500.000 TL artış (kar) ve 30 Haziran 2018: 250.000 TL azalış (zarar) veya 250.000 TL artış (kar) oluşmaktadır).

Kur riski

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

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

	ABD Doları
30 Haziran 2019	5,7551
31 Aralık 2018	5,2609

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

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

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

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

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

30 Haziran 2019		Sözleşme				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	uyarınca nakit	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		çıkışlar toplamı	kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
		(I+II+III+IV)				
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Borçlanma araçları	52.934.723	56.234.000	3.117.000	53.117.000	-	-
Ticari borçlar	1.310.735	1.310.735	1.310.735	-	-	-
Toplam yükümlülükler	54.245.458	57.544.735	4.427.735	53.117.000	-	-

31 Aralık 2018		Sözleşme				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	uyarınca nakit	3 aydan	3-12	1-5 yıl	5 yıldan
		çıkışlar toplamı	kısa (I)	ay arası (II)	arası (III)	uzun (IV)
		(I+II+III+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	-	-

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)**Finansal enstrümanların gerçeğe uygun değeri**

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

30 Haziran 2019	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	366.331	-	-	366.331	4
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	29.057	-	-	29.057	
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.360	-	-	2.360	
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	52.934.723	52.934.723	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	46.432	46.432	6, 26
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	1.264.303	1.264.303	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	Dipnot
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	12.737.019	-	-	12.737.019	4
Gerçeğe uygun değer farkı veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	1.753.518	-	1.753.518	5
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.124	-	-	2.124	
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3.212	-	-	3.212	
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	54.864.828	54.864.828	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	50.080	50.080	6, 26
İlişkili olmayan taraflara borçlar	-	-	1.099.830	1.099.830	6

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Finansal Borçlar	52.934.723	54.864.828
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(366.331)	(14.490.537)
Net Borç	52.568.392	40.374.291
Toplam Özkaynak	39.183.204	43.756.166
Toplam Sermaye	91.751.596	84.130.457
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	%57,29	%47,99

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 3 Temmuz 2019 tarihinde Adana ili, Karalarbucağı mahallesindeki vaki ve kain tapunun 21M-IV Pafta No, 6608 ada no, 2 parsel numaralarında kurulu kat mülkiyetine göre 224/4147 arsa paylı 1.Bodrum+Zemin+Kat 16 nolu bağımsız bölümü KDV hariç 3.240.741 TL bedel ile, 299/4147 arsa paylı 1.Bodrum+Zemin+Kat 17 nolu bağımsız bölümü ise KDV hariç 4.722.222 TL bedel ile satmıştır.

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

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

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

Şirket, 30 Haziran 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Dipnot 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	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	366.331	14.490.537
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	88.803.219	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		4.702.204	7.904.782
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	93.871.754	100.529.319
E	Finansal Borçlar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	52.934.723	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	39.183.204	43.756.166
	Diğer Kaynaklar		1.753.827	1.908.325
D	Toplam Kaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	93.871.754	100.529.319
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	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) III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	98.554	9.722.225
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları			
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	1.753.518

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

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	30 Haziran 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	95%	%78
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0%	%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	135%	%125
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden				0%	
Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10		%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	0%	%2