

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

**30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar**

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|--|--------------|
| KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU..... | 1-2 |
| KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU..... | 3 |
| KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU | 4 |
| KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | 5 |
| ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR..... | 6-38 |

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla****Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

| VARLIKLAR | Notlar | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019 |
|--|---------------|--|--|
| Dönen varlıklar | | 9.509.971 | 11.335.391 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 2.714.378 | 604.818 |
| Ticari alacaklar: | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 5 | 2.580.723 | 2.777.325 |
| Diğer alacaklar: | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 9 | 181.617 | 137.466 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 3.452.569 | 4.068.738 |
| Diğer dönen varlıklar | 9 | 580.684 | 3.747.044 |
| Duran varlıklar | | 516.628.798 | 515.543.132 |
| Diğer alacaklar: | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 9 | 156.624 | 167.506 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 6 | 470.477.440 | 466.563.500 |
| Maddi duran varlıklar | 7 | 4.468.389 | 7.774.129 |
| Maddi olmayan duran varlıklar: | | | |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i> | | 214.687 | 300.937 |
| Kullanım hakkı varlıkları | 8 | 162.229 | 658.583 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 8.854.262 | 10.684.359 |
| Diğer duran varlıklar | 9 | 32.295.167 | 29.394.118 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 526.138.769 | 526.878.523 |

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|--|--------|-----------------------------------|----------------------------------|
| KAYNAKLAR | Notlar | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 7.571.218 | 12.739.787 |
| Kısa vadeli borçlanmalar: | | | |
| -Banka kredileri | 4 | 141.960 | 380.000 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | | |
| -Kiralama işlemlerinden borçlar | 4 | 2.785.103 | 7.338.907 |
| Ticari borçlar: | | | |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 5 | 3.136.381 | 3.830.684 |
| Diğer borçlar: | | | |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | | 921 | 49.290 |
| Ertelenmiş gelirler | 9 | 164.181 | 382.050 |
| Kısa vadeli karşılıklar: | | | |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 12 | 524.928 | 346.723 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 9 | 817.744 | 412.133 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 29.764.607 | 22.811.828 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | | |
| -Kiralama işlemlerinden borçlar | 4 | 153.275 | 416.894 |
| Diğer borçlar: | | | |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 19 | 26.340.123 | 19.601.693 |
| Uzun vadeli karşılıklar: | | | |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | | 386.353 | 315.380 |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler | 9 | 2.884.856 | 2.477.861 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 488.802.944 | 491.326.908 |
| Ödenmiş sermaye | 13 | 231.000.000 | 231.000.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | | 34.771.919 | 34.771.919 |
| Hisse senetleri ihraç primleri | | 80.674 | 80.674 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler: | | | |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | | (242.003) | (252.738) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 13 | 7.427.280 | 7.427.280 |
| Geçmiş yıllar karları | | 218.299.773 | 187.201.395 |
| Net dönem (zararı)/ karı | | (2.534.699) | 31.098.378 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 488.802.944 | 491.326.908 |
| Toplam özkaynaklar | | 488.802.944 | 491.326.908 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 526.138.769 | 526.878.523 |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş | Sınırlı denetimden geçmemiş | Sınırlı denetimden geçmemiş | Sınırlı denetimden geçmemiş |
|---|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Notlar | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 | 1 Ocak - 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2019 |
| Hasılat | 14 | 18.732.308 | 7.223.350 | 21.732.907 | 7.049.557 |
| Satışların maliyeti (-) | 14 | (10.761.318) | (3.534.119) | (13.096.770) | (4.211.694) |
| Brüt kar | | 7.970.990 | 3.689.231 | 8.636.137 | 2.837.863 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 15 | (4.803.182) | (1.816.443) | (5.687.044) | (1.523.583) |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-) | 15 | (3.461.492) | (1.085.148) | (3.353.084) | (1.119.636) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | 589.520 | 305.415 | 622.228 | 271.922 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | | (1.655.626) | (379.110) | (1.105.800) | (231.794) |
| Esas faaliyet (zararı)/ karı | | (1.359.790) | 713.945 | (887.563) | 234.772 |
| Finansal gelirler | 16 | 1.253.273 | 766.758 | 1.565.618 | 1.028.849 |
| Finansal giderler (-) | 17 | (2.428.182) | (1.148.860) | (1.983.011) | (475.089) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı | | (2.534.699) | 331.843 | (1.304.956) | 788.532 |
| - Dönem vergi gideri | | - | - | - | - |
| - Ertelenmiş vergi | | - | - | - | - |
| Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı | | (2.534.699) | 331.843 | (1.304.956) | 788.532 |
| Dönem karının dağılımı: | | | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - | - | - |
| Ana ortaklık payları | 18 | (2.534.699) | 331.843 | (1.304.956) | 788.532 |
| Pay başına (kayıp)/ kazanç: | | | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar)/ kar | 18 | (0,00011) | 0,00001 | (0,00006) | 0,00003 |
| Diğer kapsamlı (gider)/ gelir | | 10.735 | 23.438 | (76.912) | 171.670 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları) | | 10.735 | 23.438 | (76.912) | 171.670 |
| Toplam kapsamlı (gider)/ gelir | | (2.523.964) | 355.281 | (1.381.868) | 960.202 |
| Toplam kapsamlı (giderin)/ gelirin dağılımı | | | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - | - | - |
| Ana ortaklık payları | | (2.523.964) | 355.281 | (1.381.868) | 960.202 |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 ve 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu**

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

| | | | | | | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | |
|--|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--|---------------------------|--------------------|
| | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltmesi farkları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Hisse senetleri ihraç primleri | Geçmiş yıllar karları | Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ (kayıpları) | Net dönem karı / (zararı) | Özkaynak toplamı |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiye | 154.000.000 | 34.771.919 | 7.427.280 | 52.286 | 166.852.191 | (102.215) | 20.349.204 | 383.350.665 |
| Sermaye artırımını | 77.000.000 | - | - | - | - | - | - | 77.000.000 |
| Transferler | - | - | - | - | 20.349.204 | - | (20.349.204) | - |
| Pay ihraç primleri | - | - | - | 28.388 | - | - | - | 28.388 |
| Toplam kapsamlı gider | - | - | - | - | - | (76.912) | (1.304.956) | (1.381.868) |
| 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiye | 231.000.000 | 34.771.919 | 7.427.280 | 80.674 | 187.201.395 | (179.127) | (1.304.956) | 458.997.185 |
| 1 Ocak 2020 | 231.000.000 | 34.771.919 | 7.427.280 | 80.674 | 187.201.395 | (252.738) | 31.098.378 | 491.326.908 |
| Transferler | - | - | - | - | 31.098.378 | - | (31.098.378) | - |
| Toplam kapsamlı gider | - | - | - | - | - | 10.735 | (2.534.699) | (2.523.964) |
| 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bakiye | 231.000.000 | 34.771.919 | 7.427.280 | 80.674 | 218.299.773 | (242.003) | (2.534.699) | 488.802.944 |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 ve 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Nakit akış tablosu**

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

| | | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019 |
|--|----------|--|--|
| | Notlar | | |
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | 3.278.719 | (16.801.430) |
| Dönem zararı | | (2.534.699) | (1.304.956) |
| Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | 3.599.369 | 2.061.697 |
| Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler | 5 | 512.926 | 751.079 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 15 | 1.015.843 | 839.883 |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler | 16 | (41.642) | (355.678) |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler | 17 | 864.828 | 359.958 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 232.712 | 54.691 |
| Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | - | (11.851) |
| Duran varlık satış karı | | - | (5.223) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | 1.014.702 | 428.838 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler: | | 2.214.049 | (17.420.774) |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim | | (316.324) | (661.070) |
| İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim | | 232.042 | 143.441 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim | | 2.446.266 | 698.847 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim | | (694.303) | (13.389.217) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim | | 546.368 | (4.212.775) |
| Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları | | 3.278.719 | (16.664.033) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | - | (137.397) |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | (1.041.440) | (4.151.485) |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 7 | (78.626) | (383.401) |
| Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | - | (14.946) |
| Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri | | - | 7.000 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları | 6 | (962.814) | (3.760.138) |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | (127.719) | 22.428.369 |
| Kredi geri ödemelerinden nakit çıkışları | | (238.040) | - |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (5.832.125) | (4.697.432) |
| Alınan faiz | 16 | 41.642 | 355.678 |
| Ödenen faiz | | (837.626) | (359.958) |
| İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış | | 6.738.430 | 13.000.000 |
| Sermaye arttırımı | | - | 14.130.081 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki artış | 3 | 2.109.560 | 1.475.454 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 3 | 604.818 | 1.075.722 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 3 | 2.714.378 | 2.551.176 |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21 Ağustos 2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işteğal etmek üzere kurulmuştur.

Şirket'in yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir. Şirket; 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca Kurumlar Vergisinden istisnadır.

Şirket'in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi no'su ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Merkez Adresi : Çankaya Caddesi, No:1B/ 68,
Çankaya, Ankara
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası : 156707
Vergi Dairesi : Hitit V.D.
Vergi Numarası : 095 010 2875
Telefon - Faks : 0 312 447 6500 - 0 312 447 6575

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

| | 30 Eylül 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|-------------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Pay (%) | Tutar | Pay (%) | Tutar |
| İsmail Tarman (*) | 51,00 | 117.810.000 | 51,00 | 78.540.000 |
| Halka açık kısım | 49,00 | 113.190.000 | 49,00 | 75.460.000 |
| Toplam | 100 | 231.000.000 | 100 | 154.000.000 |

(*) Şirket'in 31 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazirun cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,69'dur.

Şirket'in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

Şirket 7-8 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49'unu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 17'dir (31 Aralık 2019: 19).

Şirket'in tam konsolide edilen bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

| | Kuruluş yeri ve Faaliyet Konusu | Geçerli Para Birimi | Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı | |
|--|---|---------------------|---|---------------------|
| | | | 30 Eylül 2020 % | 31 Aralık 2019 % |
| Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi | Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği | TL | 100 | - |

6 Şubat 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Ltd. Şti. ünvanlı şirkete 100.000 TL sermaye payı ile tek kurucu ortak olarak katılmış ve bağlı ortaklığın esas sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir.

Bundan sonra, Şirket ve bağlı ortaklıkları hep birlikte "Grup" olarak belirtilecektir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar, SPK'nın 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") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 6 Kasım 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş konsolide finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Grup, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait bilanço ve 1 Ocak – 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akımı ve özkaynak değişim tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup'un ilişikteki konsolide finansal tabloları, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (Uluslararası Muhasebe Standartları ("UMS") / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UFRS") uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak konsolide 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 Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi ("UMSK") tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yabancı para işlemleri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlanmıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması; ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca konsolide finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda konsolide finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri Not 14 ve 23'de açıklanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler* ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, UMSK'nın Kavramsal Çerçeve'sinin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atıfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için UFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, UFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

Mayıs 2020'de TMSK, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

TMSK, Mayıs 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2 - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişiklikleri

Ağustos 2020'de TMSK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için pratik çözüm

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için pratik bir çözüm içerir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Pratik çözüm, UFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle UMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını kullanan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için UFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9- Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41- Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe tahminleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 6 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

2.8 Covid-19'un Konsolide Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid 19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Grup, konsolide finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|------------------|----------------|
| Kasa | 4.443 | 5.547 |
| Bankadaki nakit: | | |
| -Vadeli mevduatlar | 1.423.984 | - |
| -Vadesiz mevduatlar | 1.076.769 | 460.799 |
| Diğer nakit ve nakit benzerleri (*) | 209.182 | 138.472 |
| Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri | 2.714.378 | 604.818 |

(*) İçerisinde hisse senedi fonu barındırmayan para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Para cinsi | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------|------------------|----------------|
| Avro | 2.291.241 | 3.156 |
| ABD Doları | 205.923 | 3.265 |
| TL | 3.589 | 454.378 |
| Toplam | 2.500.753 | 460.799 |

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Avro vadeli mevduatlara uygulanan yıllık ortalama etkin faiz oranı %1,30'dur (31 Aralık 2019: Yoktur).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 20'de açıklanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

a) Banka Kredileri

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Kısa vadeli banka kredileri | 141.960 | 380.000 |
| Kısa vadeli banka kredileri | 141.960 | 380.000 |

(*) Grup'un 9 Aralık 2019 tarihinde almış olduğu taşıt kredisinden ve oluşmaktadır.

Grup'un, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla banka kredilerine ilişkin orijinal para biriminden bakiyeleri ve etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Faiz oranı (%) | TL | Faiz oranı (%) | TL |
| - TL | 12 | 141.960 | 12 | 380.000 |
| Toplam | | 141.960 | | 380.000 |

b) Kiralama Borçları

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları: | | |
| Kiralama yükümlülükleri | 2.785.103 | 7.338.907 |
| Uzun vadeli borçlanmalar: | | |
| Kiralama yükümlülükleri | 153.275 | 416.894 |
| Toplam | 2.938.378 | 7.755.801 |

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|------------------|------------------|
| 1 yıla kadar | 2.829.765 | 7.546.093 |
| 1 - 5 yıl | 158.944 | 421.025 |
| Kiralama yükümlülükleri finansman gideri | (50.331) | (211.317) |
| Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri | 2.938.378 | 7.755.801 |

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|------|---------------|----------------|
| Avro | %4,40 | %4,40 |

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Ticari alacaklar | 4.096.631 | 4.658.566 |
| Gelir tahakkukları (*) | 878.259 | - |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (2.394.167) | (1.881.241) |
| Toplam | 2.580.723 | 2.777.325 |

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla gelir tahakkukları, Grup'un müteakip dönemde eylül ayı için kestiği ciro kira bedellerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 2.394.167 TL (31 Aralık 2019: 1.881.241 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak itibarıyla | (1.881.241) | (1.297.563) |
| Tahsilatlar | 455.738 | 277.354 |
| Dönem gideri | (968.664) | (751.079) |
| 30 Eylül itibarıyla | (2.394.167) | (1.771.288) |

b) Ticari borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------|------------------|------------------|
| Ticari borçlar | 3.136.381 | 3.830.684 |
| Toplam | 3.136.381 | 3.830.684 |

Belirli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür. Grup'un, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır. Satıcılar cari hesabının önemli bir bölümü dekorasyon destek, avm yönetim danışmanlığı ve güvenlik hizmeti gibi ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 20'de verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

| Gayrimenkulün cinsi | 1 Ocak 2020 | | | | | 30 Eylül 2020 | | | | |
|--|-------------------|---------------------|----------------|----------|------------------|--------------------|---|-------------------|---------------------|--|
| | Eks. rapor tarihi | Gerçeğe uygun değer | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Toplam | Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış) | Eks. rapor tarihi | Gerçeğe uygun değer | |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | | | | | |
| Obaköy İş Merkezi | 30.12.2019 | 47.190.500 | - | - | - | 47.190.500 | - | 23.06.2020 | 47.190.500 | |
| Haşim İşcan İş Merkezi | 30.12.2019 | 20.080.000 | 341.300 | - | - | 20.421.300 | - | 23.06.2020 | 20.421.300 | |
| Kuleli Caddesi No:5 | 30.12.2019 | 3.928.000 | - | - | - | 3.928.000 | - | 23.06.2020 | 3.928.000 | |
| Kocaeli Dilovası Arsası | 30.12.2019 | 2.380.000 | - | - | - | 2.380.000 | - | 23.06.2020 | 2.380.000 | |
| Farabi Sok. No:27 | 30.12.2019 | 4.975.000 | - | - | - | 4.975.000 | - | 23.06.2020 | 4.975.000 | |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979 | 30.12.2019 | 10.894.000 | - | - | - | 10.894.000 | - | 23.06.2020 | 10.894.000 | |
| Beykoz Riva Arsa parsel 1672 | 30.12.2019 | 27.635.000 | - | - | - | 27.635.000 | - | 23.06.2020 | 27.635.000 | |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038 | 30.12.2019 | 3.579.000 | - | - | - | 3.579.000 | - | 23.06.2020 | 3.579.000 | |
| Beykoz Riva 25 adet arsa | 30.12.2019 | 26.923.000 | - | - | - | 26.923.000 | - | 23.06.2020 | 26.923.000 | |
| Mühye parsel 1 | 30.12.2019 | 578.200 | - | - | - | 578.200 | - | 23.06.2020 | 578.200 | |
| Mühye parsel 4 | 30.12.2019 | 8.603.800 | - | - | - | 8.603.800 | - | 23.06.2020 | 8.603.800 | |
| Atakule AVM | 30.12.2019 | 301.012.000 | 621.514 | - | - | 301.633.514 | - | 23.06.2020 | 301.633.514 | |
| Borazan Sokak Konut-Ofis projesi | 30.12.2019 | 8.785.000 | - | - | - | 8.785.000 | - | 23.06.2020 | 8.785.000 | |
| Arjantin Caddesi | - | - | - | - | 2.951.126 (*) | 2.951.126 | - | - | 2.951.126 | |
| Toplam | | 466.563.500 | 962.814 | | 2.951.126 | 470.477.440 | - | | 470.477.440 | |

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz kuruluşu olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 23 Haziran 2020 tarihli revize raporuna istinaden ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmiş tutarlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2020 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

(*) 1 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıklarında 2.951.126 TL net defter değeriyle kayıtlı ve Grup'un daha önce merkez yönetim ofisi olarak kullanmakta olduğu bina kiraya verildiği ve Grup operasyonları için kullanılmayacağından ötürü ilgili bina ve binaya ait arsa yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılmıştır, söz konusu bina ve binaya ait arsa maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

| Gayrimenkulün cinsi | 1 Ocak 2019 | | | | | 30 Eylül 2019 | | | |
|---|-------------------|---------------------|------------------|----------|-------------|--------------------|---|-------------------|---------------------|
| | Eks. rapor tarihi | Gerçeğe uygun değer | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Toplam | Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış) | Eks. rapor tarihi | Gerçeğe uygun değer |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | | | | |
| Obaköy İş Merkezi | 29.12.2018 | 43.755.000 | - | - | - | 43.755.000 | - | 29.12.2018 | 43.755.000 |
| Haşim İşcan İş Merkezi | 26.12.2018 | 19.000.000 | - | - | - | 19.000.000 | - | 26.12.2018 | 19.000.000 |
| Kuleli Caddesi No:5 | 24.12.2018 | 3.682.000 | - | - | - | 3.682.000 | - | 24.12.2018 | 3.682.000 |
| Kocaeli Dilovası Arsası | 24.12.2018 | 2.060.000 | - | - | - | 2.060.000 | - | 24.12.2018 | 2.060.000 |
| Farabi Sok. No:27 | 24.12.2018 | 4.675.000 | - | - | - | 4.675.000 | - | 24.12.2018 | 4.675.000 |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 1978 | 26.12.2018 | 6.656.000 | - | - | - | 6.656.000 | - | 26.12.2018 | 6.656.000 |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 1979 | 26.12.2018 | 3.437.000 | - | - | - | 3.437.000 | - | 26.12.2018 | 3.437.000 |
| Beykoz Riva Arsa parsel 1672 | 25.12.2018 | 25.980.000 | - | - | - | 25.980.000 | - | 25.12.2018 | 25.980.000 |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 2037 | 25.12.2018 | 2.132.000 | - | - | - | 2.132.000 | - | 25.12.2018 | 2.132.000 |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 2038 | 25.12.2018 | 1.208.000 | - | - | - | 1.208.000 | - | 25.12.2018 | 1.208.000 |
| Beykoz Riva 25 adet arsa | 25.12.2018 | 25.660.000 | - | - | - | 25.660.000 | - | 25.12.2018 | 25.660.000 |
| Mühye parsel 1 | 25.12.2018 | 370.000 | - | - | - | 370.000 | - | 25.12.2018 | 370.000 |
| Mühye parsel 4 | 25.12.2018 | 7.910.000 | - | - | - | 7.910.000 | - | 25.12.2018 | 7.910.000 |
| Atakule AVM Projesi (*) | 19.12.2018 | 270.000.000 | 3.760.138 | - | - | 273.760.138 | - | 19.12.2018 | 273.760.138 |
| Borazan Sokak Konut-Ofis projesi | 26.12.2018 | 8.245.000 | - | - | - | 8.245.000 | - | 26.12.2018 | 8.245.000 |
| Toplam | | 424.770.000 | 3.760.138 | - | - | 428.530.138 | - | | 428.530.138 |

(*) 2019 yılı içerisinde yapılan harcamalar, dekorasyon, çevre düzenlemesi ve peyzaj, elektrik işleri ve danışmanlık için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak | 466.563.500 | 424.770.000 |
| İlaveler | 962.814 | 3.760.138 |
| Transferler | 2.951.126 | - |
| 30 Eylül | 470.477.440 | 428.530.138 |

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 30 Eylül 2020 tarihinde biten dönem içerisinde 14.580.070 TL kira geliri elde edilmiştir (30 Eylül 2019: 16.564.336 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 4.439.784 TL işletme giderine katlanılmıştır (30 Eylül 2019: 4.855.029 TL).

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | | 30 Eylül 2019 | |
|-----------------------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| | Kullanılan yöntem | Seviye | Kullanılan yöntem | Seviye |
| Obaköy İş Merkezi | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Haşim İçcan İş Merkezi | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Kuleli Caddesi No:5 | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Kocaeli Dilovası Arsası | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Farabi Sok. No:27 | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979 | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Beykoz Riva Arsa parsel 1672 | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038 | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Beykoz Riva 25 adet arsa | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Mühye parsel 1 | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Mühye parsel 4 | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |
| Atakule AVM Projesi | Gelir indirgeme | 3 | Gelir indirgeme | 3 |
| Borazan Sokak Konut-Ofis projesi | Emsal karşılaştırma | 2 | Emsal karşılaştırma | 2 |

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | 1 Ocak 2020 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 30 Eylül 2020 |
|-----------------------------|--------------------|------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Maliyet: | | | | | |
| Arazi ve arsalar | 2.488.596 | - | - | (2.488.596)(*) | - |
| Binalar (*) | 1.061.404 | - | - | (1.061.404)(*) | - |
| Tesis, makine ve cihazlar | 1.150.045 | - | - | - | 1.150.045 |
| Taşıtlar | 1.270.079 | - | - | - | 1.270.079 |
| Demirbaşlar | 5.078.448 | 78.626 | - | - | 5.157.074 |
| Toplam | 11.048.572 | 78.626 | - | (3.550.000) | 7.577.198 |
| Birikmiş amortisman: | | | | | |
| Binalar | (527.007) | (71.867) | - | 598.874(*) | - |
| Tesis, makine ve cihazlar | (229.856) | (57.502) | - | - | (287.358) |
| Taşıtlar | (865.141) | (77.614) | - | - | (942.755) |
| Demirbaşlar | (1.652.439) | (226.257) | - | - | (1.878.696) |
| Toplam | (3.274.443) | (433.240) | - | 598.874 | (3.108.809) |
| Net defter değeri | 7.774.129 | | | | 4.468.389 |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 768.693 TL'dir.

(*) 1 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıklarında 2.951.126 TL net defter değeriyle kayıtlı ve Grup'un daha önce merkez yönetim ofisi olarak kullanmakta olduğu bina kiraya verildiği ve Grup operasyonları için kullanılmayacağından ötürü ilgili bina ve binaya ait arsa yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılmıştır, söz konusu bina ve binaya ait arsa maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

| | 1 Ocak 2019 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2019 |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Maliyet: | | | | |
| Arazi ve arsalar | 2.488.596 | - | - | 2.488.596 |
| Binalar | 1.061.404 | - | - | 1.061.404 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 1.150.045 | - | - | 1.150.045 |
| Taşıtlar | 850.744 | 13.856 | - | 864.600 |
| Demirbaşlar | 5.036.666 | 369.545 | (109.807) | 5.296.404 |
| Toplam | 10.587.455 | 383.401 | (109.807) | 10.861.049 |
| Birikmiş amortisman: | | | | |
| Binalar | (505.779) | (80.850) | - | (586.629) |
| Tesis, makine ve cihazlar | (153.186) | (57.502) | - | (210.688) |
| Taşıtlar | (696.057) | (44.900) | - | (740.957) |
| Demirbaşlar | (1.463.569) | (570.435) | 108.030 | (1.925.974) |
| Toplam | (2.818.591) | (753.687) | 108.030 | (3.464.248) |
| Net defter değeri | 7.768.864 | | | 7.396.801 |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 285.358 TL'dir.

- (*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıklarındaki bina, 1.061.404 TL maliyet bedeli bulunan ve Grup'un halihazırda kullanmakta olduğu merkez yönetim ofisi olup, aynı zamanda Grup'un kayıtlı adresi olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No: 28, Çankaya, Ankara adresinde bulunan binadan oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 8 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Eylül 2020 tarihli ara dönem itibarıyla, kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2020 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2020 |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------|--------------------|
| Maliyet: | | | | |
| Taşıtlar | 1.374.398 | - | - | 1.374.398 |
| Toplam | 1.374.398 | - | - | 1.374.398 |
| Birikmiş amortisman: | | | | |
| Taşıtlar | (715.815) | (496.354) | - | (1.212.169) |
| Toplam | (715.815) | (496.354) | - | (1.212.169) |
| Net defter değeri | 658.583 | | | 162.229 |

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Diğer çeşitli alacaklar | 181.617 | 137.466 |
| Toplam | 181.617 | 137.466 |

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 156.624 | 167.506 |
| Toplam | 156.624 | 167.506 |

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------|------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları | 580.684 | 3.739.865 |
| Diğer | - | 7.179 |
| Toplam | 580.684 | 3.747.044 |

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

c) Diğer duran varlıklar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları | 32.295.167 | 29.394.118 |
| Toplam | 32.295.167 | 29.394.118 |

d) Ertelenmiş gelirler

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Alınan avanslar | 164.181 | 382.050 |
| Toplam | 164.181 | 382.050 |

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 817.744 | 389.732 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | - | 22.401 |
| Toplam | 817.744 | 412.133 |

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 2.884.856 | 2.477.861 |
| Toplam | 2.884.856 | 2.477.861 |

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Gelecek aylara ait giderler (*) | 3.389.013 | 4.068.738 |
| Verilen avanslar | 63.556 | - |
| Toplam | 3.452.569 | 4.068.738 |

(*) Grup tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek ve Atakule AVM yönetim danışmanlığı nedeniyle peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır.

Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (devamı)

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler (*) | 8.854.262 | 10.684.359 |
| Toplam | 8.854.262 | 10.684.359 |

(*) Grup tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek tutarlarından oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Koşula bağlı varlıklar

Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 4.251.853 | 3.694.758 |
| Alınan ipotekler | 10.000 | - |
| Toplam | 4.261.853 | 3.694.758 |

(*) Alınan teminatlar; Atakule AVM ve Obaköy İş Merkezi kiracılarından alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

b) Grup tarafından verilen TRİ'ler

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|------------------|------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 1.080.000 | 1.080.000 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| Toplam | 1.080.000 | 1.080.000 |

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0 seviyesindedir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup tarafından açılmış üçü temyiz aşamasında olan beş adet dava, Grup aleyhine açılmış olan beşi temyiz aşamasında olan sekiz adet dava bulunmaktadır. Grup yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Grup aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi ile birlikte herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 12- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Devreden izin yükümlülüğü | 524.928 | 346.723 |
| Toplam | 524.928 | 346.723 |

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

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

| | 30 Eylül 2020 | | 31 Aralık 2019 | |
|------------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Pay (%) | Tutar | Pay (%) | Tutar |
| İsmail Tarman | 51,00 | 117.810.000 | 51,00 | 117.810.000 |
| Halka açık kısım | 49,00 | 113.190.000 | 49,00 | 113.190.000 |
| Toplam | 100,00 | 231.000.000 | 100,00 | 231.000.000 |

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

Şirket'in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------|------------------|------------------|
| Yasal yedekler | 7.427.280 | 7.427.280 |
| Toplam | 7.427.280 | 7.427.280 |

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işlemi ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 13 – ÖZKAYNAKLAR (devmı)

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden "Sermaye, emisyon primi, yasal yedekler, statü yedekleri, özel yedekler ve olağanüstü yedek" kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

"Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle;

"Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar / zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri: IV, No:27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak – 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2020 | 1 Ocak – 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Hasılat | | | | |
| Kira gelirleri (*) | 14.336.591 | 5.576.016 | 16.564.336 | 5.490.190 |
| Ortak alan katılım payı gelirleri | 4.384.097 | 1.647.334 | 5.168.571 | 1.559.367 |
| Diğer gelirler | 11.620 | - | | |
| Toplam | 18.732.308 | 7.223.350 | 21.732.907 | 7.049.557 |
| Satışların maliyeti | | | | |
| Atakule AVM ortak alan giderleri (**) | (7.502.037) | (2.591.951) | (9.216.992) | (3.151.677) |
| Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**) | (1.348.175) | (430.719) | (1.332.333) | (410.112) |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | (655.074) | (238.859) | (1.229.477) | (411.438) |
| Vergi resim ve harçlar | (559.094) | (1.808) | (729.593) | (98) |
| Personel ücret ve giderleri | (441.111) | (151.095) | (333.609) | (136.294) |
| Haşim İşcan ortak alan giderleri (**) | (255.827) | (119.687) | (254.766) | (102.075) |
| Toplam | (10.761.318) | (3.534.119) | (13.096.770) | (4.211.694) |

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır. Ancak T.C. İçişleri Bakanlığı'nın 16 Mart 2020 tarihli genelge ve T.C. Sağlık Bakanlığı'nın talimat ve direktifleriyle misafirlerin, çalışanların ve genel kamu sağlığının korunması amacıyla Atakule AVM'de bulunan kiracılar belirtilen nedenlerle 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerine ara vermiş olduklarını Grup'a bildirmişlerdir. Bunların neticesinde Grup, 19 Mart 2020 ve 11 Mayıs 2020 tarihleri arasında Atakule AVM'nin faaliyetlerine ara vermiştir. Bunun yanında 19 Mart 2020 tarihinden itibaren faaliyetini durdurmuş olan tüm Atakule AVM kiracılarından, 19 Mart 2020 ve 31 Mayıs 2020 tarihleri arası için kirasız dönem tanınmasına ve bu kiracılarından 19 Mart 2020 ve 31 Mayıs 2020 tarihleri arası dönem için ortak gider alınmamasına, 19 Mart 2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borcu bulunmayan tüm kiracılarından, sözleşme ve ek protokoller ile belirlenmiş aylık asgari kira bedelleri üzerinden 2020 yılı Haziran ayında %45 oranında indirim uygulanmasına karar verilmiştir.

(**) Ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için alınan hizmetlerden oluşmaktadır.

NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ**Genel yönetim giderleri**

| | 1 Ocak – 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2020 | 1 Ocak – 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Personel ücret giderleri | 2.420.702 | 933.056 | 3.038.536 | 714.670 |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 1.015.843 | 403.305 | 839.883 | 287.945 |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 469.302 | 137.317 | 482.809 | 149.965 |
| Kira giderleri | 467.015 | 174.848 | 629.987 | 198.410 |
| Vergi resim ve harçlar | 172.252 | 51.180 | 146.490 | 47.531 |
| Avukatlık ve danışmanlık giderleri | 153.836 | 53.050 | 366.670 | 45.782 |
| Seyahat giderleri | 35.933 | 12.499 | 123.395 | 42.720 |
| Diğer | 68.299 | 51.188 | 59.274 | 36.560 |
| Toplam | 4.803.182 | 1.816.443 | 5.687.044 | 1.523.583 |

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ (devamı)**Pazarlama, satış, dağıtım giderleri**

| | 1 Ocak – 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2020 | 1 Ocak – 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Dekorasyon destek giderleri | 3.267.974 | 1.045.699 | 2.862.727 | 955.900 |
| Reklam giderleri | 193.518 | 39.449 | 490.357 | 163.736 |
| Toplam | 3.461.492 | 1.085.148 | 3.353.084 | 1.119.636 |

NOT 16 - FİNANSAL GELİRLER

| | 1 Ocak – 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2020 | 1 Ocak – 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kambiyo karları | 1.211.631 | 746.842 | 1.209.940 | 930.264 |
| Fon gelirleri | 38.912 | 17.186 | 280.087 | 98.435 |
| Mevduat faiz gelirleri | 2.730 | 2.730 | 75.591 | 150 |
| Toplam | 1.253.273 | 766.758 | 1.565.618 | 1.028.849 |

NOT 17 - FİNANSAL GİDERLER

| | 1 Ocak – 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2020 | 1 Ocak – 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 |
|----------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kambiyo zararı | (1.563.354) | (469.957) | (1.623.065) | (408.026) |
| Faiz gideri | (864.828) | (678.903) | (359.946) | (67.075) |
| Toplam | (2.428.182) | (1.148.860) | (1.983.009) | (475.087) |

NOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2020 | 1 Ocak – 30 Eylül 2019 | 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ('000) | 23.100.000.000 | 23.100.000.000 | 22.586.666.667 | 22.586.666.667 |
| Net dönem (zararı)/ karı | (2.534.699) | 331.843 | (1.304.956) | 788.532 |
| Hisse başına (zarar)/ kar | (0,00011) | 0,00001 | (0,00006) | 0,00003 |

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflara diğer borçlar

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| İsmail Tarman | | |
| Uzun vadeli diğer borçlar | 26.340.123 | 19.601.693 |
| Toplam | 26.340.123 | 19.601.693 |

(*) Grup'un nakit akışlarına göre, ana hissedar İsmail Tarman'dan borç alınan 26.340.123 TL'nin 30 Eylül 2021 tarihinden önce ödenmesi öngörülmediğinden tutar uzun vadeli borç olarak sınıflandırılmıştır.

b) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 30 Eylül 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*) | 1.397.854 | 1.708.425 |
| Toplam | 1.397.854 | 1.708.425 |

(*) Grup'un Yönetim Kurulu Üyeleri, İcra Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir ve bu nedenle Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

2020 yılında Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'i için uygulanan efektif vergi oranı %22'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlenmesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler | 36.260.363 | 103.376.520 |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3) | (2.714.378) | (1.075.722) |
| Net finansal borç | 33.545.985 | 102.300.798 |
| Toplam özkaynaklar | 488.802.944 | 383.350.665 |
| Borç/ özkaynak dengesi | (455.256.959) | (281.049.867) |
| Net finansal borç/ özkaynak oranı | %7 | %27 |

b) Finansal risk faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un finans departmanı tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Eylül 2020

| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | Bankalardaki mevduat | Türev araçlar |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------|
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) | - | 2.580.723 | - | 338.157 | 2.709.935 | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**) | - | 679.549 | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri | - | 1.901.174 | - | 338.157 | 2.709.935 | - |
| 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 | - | 679.549 | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 679.549 | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 2.394.167 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (2.394.167) | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

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

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2019

| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | Bankalardaki mevduat | Türev araçlar |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------|
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) | - | 2.777.325 | - | 304.972 | 599.271 | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**) | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri | - | 1.668.782 | - | 304.972 | 599.271 | - |
| 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 | - | 1.108.543 | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 1.108.543 | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 1.881.241 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (1.881.241) | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

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

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

| 30 Eylül 2020 | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |
|--|-------------------------|------------------------|
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 350.421 | - |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş | 307.000 | - |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş | 22.128 | - |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş | - | - |
| Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş | - | - |
| Toplam vadesi geçen alacaklar | 679.549 | - |
| Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı | 679.549 | - |
| 31 Aralık 2019 | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 347.622 | - |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş | 367.060 | - |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş | 393.861 | - |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş | - | - |
| Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş | - | - |
| Toplam vadesi geçen alacaklar | 1.108.543 | - |
| Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı | 1.108.543 | - |

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite riski tablosu:

30 Eylül 2020

| | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|--|-------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | | |
| Finansal borçlar (Not 4) | 141.960 | 143.831 | 143.831 | - | - | - |
| Kiralama yükümlülükleri (Not 4) | 2.938.378 | 2.988.709 | 707.441 | 2.122.324 | 158.944 | - |
| Ticari borçlar (Not 5) | 3.136.381 | 3.136.381 | 3.136.381 | - | - | - |
| Diğer borçlar (Not 19, 9) | 30.042.723 | 30.042.723 | 817.744 | - | 29.224.979 | - |
| Toplam yükümlülük | 36.259.442 | 36.311.644 | 4.805.397 | 2.122.324 | 29.383.923 | - |

31 Aralık 2019

| | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|--|-------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | | |
| Finansal borçlar (Not 4) | 380.000 | 406.431 | 67.739 | 338.692 | - | - |
| Kiralama yükümlülükleri (Not 4) | 7.755.801 | 7.967.118 | 2.086.000 | 2.109.946 | 3.771.172 | - |
| Ticari borçlar (Not 5) | 3.830.684 | 3.830.684 | 3.830.684 | - | - | - |
| Diğer borçlar (Not 19, 9) | 22.491.687 | 22.491.687 | 412.133 | - | 22.079.554 | - |
| Toplam yükümlülük | 34.458.172 | 34.695.920 | 6.396.556 | 2.448.638 | 25.850.726 | - |

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup 2020 yılının ilk altı ayında ve 2019 yılında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2020 | 31 Aralık 2019 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| A. Döviz cinsinden varlıklar | 2.497.164 | 457.643 |
| B. Döviz cinsinden yükümlülükler | (4.351.226) | (9.159.760) |
| Net döviz pozisyonu (A+B) | (1.854.062) | (8.702.117) |

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

| 30 Eylül 2020 | Avro | ABD Doları | TL karşılığı |
|--|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| Dönen varlıklar | | | |
| Parasal finansal varlıklar | 251.010 | 26.373 | 2.497.164 |
| Toplam varlıklar | 251.010 | 26.373 | 2.497.164 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (305.113) | - | (2.785.103) |
| Finansal yükümlülükler | (305.113) | - | (2.785.103) |
| Uzun vadeli yükümlülükler | (133.080) | (45.000) | (1.566.123) |
| Finansal yükümlülükler | (16.792) | - | (153.275) |
| Parasal olan diğer yükümlülükler | (116.288) | (45.000) | (1.412.848) |
| Toplam yükümlülükler | (438.193) | (45.000) | (4.351.226) |
| Net bilanço pozisyonu | (187.183) | (18.627) | (1.854.062) |
| Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu | (187.183) | (18.627) | (1.854.062) |
| 31 Aralık 2019 | Avro | ABD Doları | TL karşılığı |
| Dönen varlıklar | 77 | 194 | 1.487 |
| Parasal finansal varlıklar | 491 | 76.492 | 457.643 |
| Toplam varlıklar | 491 | 76.492 | 457.643 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (998.634) | - | (6.641.515) |
| Finansal yükümlülükler | (998.634) | - | (6.641.515) |
| Uzun vadeli yükümlülükler | (54.355) | - | (361.493) |
| Finansal yükümlülükler | (131.524) | (215.824) | (2.156.752) |
| Toplam yükümlülükler | (1.184.513) | (215.824) | (9.159.760) |
| Net bilanço pozisyonu | (1.184.022) | (139.332) | (8.702.117) |
| Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu | (1.184.022) | (139.332) | (8.702.117) |

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye aşağıdaki kurlarla çevrilmiştir:
7,8080 TL = 1 ABD Doları, 9,1281 TL = 1 Avro.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye aşağıdaki kurlarla çevrilmiştir:
5,9402 TL = 1 ABD Doları, 6,6506 TL = 1 Avro.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| | | 30 Eylül 2020 | |
|--|--|---------------------------------|----------------------------------|
| | | Kar/ (zarar) | |
| | | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i> | | | |
| 1- | ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (14.544) | 14.544 |
| 2- | ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3- | ABD Doları net etki (1+2) | (14.544) | 14.544 |
| <i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i> | | | |
| 4- | Avro net varlık/yükümlülüğü | (170.862) | 170.862 |
| 5- | Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6- | Avro net etki (4+5) | (170.862) | 170.862 |
| Toplam (3+6) | | (185.406) | 185.406 |
| | | 31 Aralık 2019 | |
| | | Kar/ (zarar) | |
| | | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i> | | | |
| 1- | ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (82.766) | 82.766 |
| 2- | ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3- | ABD Doları net etki (1+2) | (82.766) | 82.766 |
| <i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i> | | | |
| 4- | Avro net varlık/yükümlülüğü | (787.446) | 787.446 |
| 5- | Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6- | Avro net etki (4+5) | (787.446) | 787.446 |
| Toplam (3+6) | | (870.212) | 870.212 |

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranında meydana gelen dalgalanmaların Grup'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Grup'un faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

| | İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar ve yükümlülükler | Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar | Krediler ve alacaklar | Not |
|-------------------------------|--|---|-----------------------|-----|
| 30 Eylül 2020 | | | | |
| Finansal varlıklar | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 2.714.378 | - | - | 3 |
| Ticari alacaklar | - | - | 2.580.723 | 5 |
| Finansal yükümlülükler | | | | |
| Finansal borçlar | - | - | 3.080.338 | 4 |
| Ticari borçlar | - | - | 3.136.381 | 5 |

| | İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar ve yükümlülükler | Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar | Krediler ve alacaklar | Not |
|-------------------------------|--|---|-----------------------|-----|
| 31 Aralık 2019 | | | | |
| Finansal varlıklar | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 604.818 | - | - | 3 |
| Ticari alacaklar | - | - | 2.777.325 | 5 |
| Finansal yükümlülükler | | | | |
| Finansal borçlar | - | - | 8.135.801 | 4 |
| Ticari borçlar | - | - | 3.830.684 | 5 |

Grup yönetimi, finansal yatırımlar dışındaki finansal enstrümanların defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerinin göstergesi olduğunu düşünmektedir.

NOT 23- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

| Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) 30/09/2020 | Önceki Dönem (TL) 31/12/2019 |
|---|--|-----------------------------------|---------------------------------------|---|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Seri VI, No:11, Md. 27/ (b) | 2.714.378 | 604.818 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Seri VI, No:11, Md. 27/ (a) | 470.477.440 | 466.563.500 |
| C | İştirakler | Seri VI, No:11, Md. 27/ (b) | - | - |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Seri VI, No:11, Md. 27/ (g) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 52.946.951 | 59.710.205 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Seri VI, No:11, Md. 4/ (i) | 526.138.769 | 526.878.523 |
| E | Finansal Borçlar | Seri VI, No:11, Md. 35 | 141.960 | 380.000 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | Seri VI, No:11, Md. 35 | - | - |
| G | Kiralama Borçları | Seri VI, No:11, Md. 35 | 2.938.378 | 7.755.801 |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Seri VI, No:11, Md. 24/ (g) | 26.340.123 | 19.601.693 |
| I | Özkaynaklar | Seri VI, No:11, Md. 35 | 488.802.944 | 491.326.908 |
| | Diğer Kaynaklar | | 7.915.364 | 7.814.121 |
| D | Toplam Kaynaklar | Seri VI, No:11, Md. 4/ (i) | 526.138.769 | 526.878.523 |

| Konsolide Diğer Finansal Bilgiler | | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) 30/09/2020 | Önceki Dönem (TL) 31/12/2019 |
|--|--|-----------------------------|---------------------------------------|---|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı | Seri VI, No:11, Md. 27/ (b) | - | - |
| A2 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | Seri VI, No:11, Md. 27/ (b) | 2.497.619 | 457.643 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Seri VI, No:11, Md. 27/ (c) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Seri VI, No:11, Md. 27/ (c) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | Seri VI, No:11, Md. 27/ (d) | 70.111.000 | 70.111.000 |
| C1 | Yabancı İştirakler | Seri VI, No:11, Md. 27/ (c) | - | - |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirak | Seri VI, No:11, Md. 32/ A | - | - |
| J | Gayrinakdi Krediler | Seri VI, No:11, Md. 35 | 1.080.000 | 1.080.000 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Seri VI, No:11, Md. 25/ (n) | - | - |
| L | Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Seri VI, No:11, Md. 25/ (n) | 2.497.619 | 457.643 |

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem (TL) 30/09/2020 | Önceki Dönem (TL) 31/12/2019 | Asgari / Azami Oran |
|------------------------------|--|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D) | Seri VI, No:11, Md. 25/ (n) | | <10% |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D | Seri VI, No:11, Md. 27/ (a), (b) | %89 | %89 >51% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D | Seri VI, No:11, Md. 27/ (b) | %1 | %0 <49% |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D | Seri VI, No:11, Md. 27/ © | - | <49% |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D) | Seri VI, No:11, Md. 27/ (d) | %13 | %13 <20% |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D) | Seri VI, No:11, Md. 32/ A | - | <10% |
| 7 | Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I | Seri VI, No:11, Md. 35 | %6 | %6 <500% |
| 8 | Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D | Seri VI, No:11, Md. 27/ (b) | %0 | %0 <10% |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D) | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | %0 | %0 <10% |