

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 7’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının %86’sını oluşturmakta olup toplam değeri 331.408.722 TL’dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu’nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. • Şirket’in değerlendirme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket’in değerlendirme uzmanı ile değerlendirdik. • Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. • Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2018

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-48
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	23
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	24
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-28
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	29-30
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	32
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-33
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	33-34
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR	34-35
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 15 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	36
NOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER /GİDERLER	36-37
NOT 17 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER	37
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER.....	37
NOT 19 FİNANSAL GİDERLER.....	38
NOT 20 HİSSE BAŞINA KAYIP/ KAZANÇ	38
NOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	39-45
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	46-47
NOT 25 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	47
NOT 26 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	47-48

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 2017</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 2016</i>
Notlar			
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		27.793.218	32.974.402
Nakit ve nakit benzerleri	3	25.542.452	29.062.093
Finansal yatırımlar	4	-	3.423.658
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6a	213.748	252.574
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9a	113.548	43.828
Peşin ödenmiş giderler	10a	166.164	161.428
Diğer dönen varlıklar	9b	1.757.306	30.821
Duran varlıklar		357.189.881	289.256.269
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9a	66.652	28.357
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	331.408.722	270.635.470
Maddi duran varlıklar	8	6.382.352	3.381.862
Maddi olmayan duran varlıklar			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		733.689	40.920
Peşin ödenmiş giderler	10b	1.875.355	9.261.831
Diğer duran varlıklar	9c	16.723.111	5.907.829
TOPLAM VARLIKLAR		384.983.099	322.230.671

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

Notlar		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		9.639.689	3.779.380
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	4.444.615	1.525.257
Ticari borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6b	3.172.402	1.176.837
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9d	46.971	43.646
Ertelenmiş gelirler		220.375	368.326
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	169.907	99.072
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	11a	10.722	8.989
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9e	1.574.697	557.253
Uzun vadeli yükümlülükler		12.343.938	9.427.162
Uzun vadeli borçlanmalar	5	8.824.561	6.622.651
Ertelenmiş gelirler		6.021	-
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	176.812	129.548
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9f	3.336.544	2.674.963
Özkaynaklar		362.999.472	309.024.129
Ödenmiş sermaye	13	154.000.000	84.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(51.918)	(44.852)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.144.690
Geçmiş yıllar karları		182.869.782	162.655.732
Net dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
TOPLAM KAYNAKLAR		384.983.099	322.230.671

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		2017	2016
Hasılat	14	7.136.574	6.551.705
Satışların maliyeti (-)	14	(2.869.600)	(2.722.946)
Brüt Kar		4.266.974	3.828.759
Genel yönetim giderleri (-)	15	(6.857.434)	(6.041.991)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(234.047)	(206.491)
Araştırma geliştirme giderleri (-)		(15.000)	(10.601)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	589.130	13.832.676
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(15.344.937)	(639.813)
Esas faaliyet karı		(17.595.314)	10.762.539
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	17	173.047	3.513.097
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	17	(1.261)	(69.542)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı		(17.423.528)	14.206.094
Finansal gelirler	18	4.317.947	8.552.894
Finansal giderler (-)	19	(2.912.010)	(2.262.348)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)		(16.017.591)	20.496.640
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
Durdurulan faaliyetler dönem karı		-	-
Dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(16.017.591)	20.496.640
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	20	(0,00104)	0,00244
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(7.066)	(12.798)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları			
yeniden ölçüm kazançları		(7.066)	(12.798)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(16.024.657)	20.483.842
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(16.024.657)	20.483.842

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden değ. ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Toplam kapsamlı gelir	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	(32.054)	6.064.760	125.796.557	37.939.105	288.540.287
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(12.798)	-	-	20.496.640	20.483.842
Yedeklere ve geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	1.079.930	36.859.175	(37.939.105)	-
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	(44.852)	7.144.690	162.655.732	20.496.640	309.024.129
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	(44.852)	7.144.690	162.655.732	20.496.640	309.024.129
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(7.066)	-	-	(16.017.591)	(16.024.657)
Sermaye arttırımı	70.000.000	-	-	-	-	-	70.000.000
Yedeklere ve geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	282.590	20.214.050	(20.496.640)	-
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiye	154.000.000	34.771.919	(51.918)	7.427.280	182.869.782	(16.017.591)	362.999.472

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Not	2017	2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		363.521	34.376.066
Dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
Dönem net karı/ (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		14.877.716	(17.769.680)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer			
(kazançları)/kayıpları ile ilgili düzeltmeler	4	-	(663.902)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	271.518	283.433
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer			
kazançları ile ilgili düzeltmeler	7	14.868.813	(13.191.595)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8	693.135	464.872
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan			
(gelirler) ile ilgili düzeltmeler	17	-	(193.502)
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	17, 18	(1.024.028)	(1.857.671)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		68.278	66.465
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından			
veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan			
kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(2.677.780)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		1.531.475	31.672.377
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	6	(232.692)	(356.398)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili			
diğer alacaklardaki değişim	6	(5.268.043)	(1.295.308)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		1.995.565	(118.319)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		1.612.987	1.628.148
Finansal yatırımlardaki değişim		3.423.658	31.814.254
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(28.079)	(23.271)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar			
kapsamında yapılan ödemeler	12	(28.079)	(23.271)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(79.141.146)	(38.581.091)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(895.027)	(312.978)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan			
nakit çıkışları	7	(78.246.119)	(38.268.113)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		75.257.984	10.202.133
Kullanılan finansal borçlar		4.196.896	8.147.908
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit girişleri	17	-	193.502
Alınan faizler	18	1.042.558	1.860.723
Ödenen faizler		18.530	-
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	70.000.000	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış	3	(3.519.641)	5.997.108
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	29.062.093	23.064.985
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	25.542.452	29.062.093

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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 iştigal 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 (*) : 100. Yıl Mahallesi, Kuleli Caddesi, No:5/3-4 Gaziosmanpaşa
ÇANKAYA/ANKARA
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası : 156707
Vergi Dairesi : Kavaklıdere
Vergi Numarası : 095 010 2875
Telefon - Faks : 0 312 447 65 00 - 0 312 447 65 75

(*) Şirket'in "100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/Ankara" adresinde bulunan merkez adresinin 28 Eylül 2017 tarih ve 1066 numaralı karar doğrultusunda "Gaziosmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara" olarak değiştirilmesine karar verilmiştir.

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

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Pay (%)	Tutar (**)	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	78.540.000	51,00	42.840.006
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	41.159.994
	100	154.000.000	100	84.000.000

(*) Şirket'in 30 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanmış cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,60'dır.

(**) Şirket Yönetim Kurulu'nun 20 Temmuz 2017 tarih 838/1062 sayılı kararı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 84.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılama suretiyle %83,33 oranında artırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak hazırlanan izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 27 Kasım 2017 tarih ve 12233903-340.05.05-E.13513 sayılı yazısı ekinde onaylanmıştır.

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 İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

Rapor dönemi içinde Şirket'in ortalama personel sayısı 21'dir (2016: 17).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket’in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2014 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket’in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK’nın 28 Temmuz 2011 tarihli “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 26).

2.1.2 Karşılaştırmalı bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır. Şirket karşılaştırmalı dönem finansal tablolarını, cari dönem değişikliklerine uygun olması amacıyla “Diğer dönen varlıklar” hesabı altında duran 5.907.829 TL tutarındaki Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacaklarını “Diğer duran varlıklar” hesabı altında sınıflandırmıştır (Not 9).

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket’in mali tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yabancı Para Çevrimi

a) Fonksiyonel para birimi ve raporlama para birimi

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

b) İşlemler ve Bakiyeler

Yabancı para ile yapılan işlemler, işlemin gerçekleştiği tarihte geçerli olan döviz kuru kullanılarak fonksiyonel para birimine çevrilir. Bu işlemlerden doğan ve yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülüklerin yılsonu döviz kuru çevriminden doğan kur farkı kar ve zararı kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

a) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7, “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, “Gelir vergilerdeki değişiklikler”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12’nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmaktadır.

Söz konusu standart değişiklikleri, iyileştirme ve yorumların Şirket’in finansal tablolarına önemli etkileri olması beklenmemektedir.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2, “Hisse bazlı ödemeler” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir:
 - TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması"; TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu standart değişiklikleri, iyileştirme ve yorumlarının Şirket’in finansal tablolarına önemli etkileri olması beklenmemektedir.

2.4 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Geçmiş yıl finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi gerektirecek muhasebe politikası değişikliği ve önemli hata bulunmamaktadır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in cari dönem özet finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır. Şirketin satışın gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Temettü ve faiz geliri:

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

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Maddi Duran Varlıklar

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

İdari amaçlı inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Kiralama - kiralayan durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama alacakları Şirket’in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket’in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-5 yıl) itfa edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Kapsamlı gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kapsamlı gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmiştir. Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kapsamlı gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları.

Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Hisse Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 11).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler (Not 7).

Şirket’in mülkiyetindeki Atakule Alışveriş Merkezi Proje Arazisi kira getirisi elde etme amaçlı, Obaköy İş Merkezi ve Haşim İşcan İş Merkezi kira getirisi elde etme amaçlı, Farabi Sokak’taki bina, Borazan Sokak’taki bina, Kuleli Caddesi’ndeki bina ve Arjantin Caddesi 28 No’lu binanın bir bölümü kira getirisi elde etme amaçlı, Beykoz Riva’da, Mühye’de, Kocaeli Dilovası’ndaki arsa ise kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu için, bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri, Şirket’in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket’in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket’in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

Şirket’in üst düzey yöneticileri faaliyet sonuçlarını portföyde yer alan gayrimenkuller bazında kontrol edip sonuçları analiz ettiğinden, mevcut olan gayrimenkullerin her biri bir faaliyet bölümü olarak tanımlanabilir. Öte yandan, her bir gayrimenkulden elde edilen gelir ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalar ve kiracılara yansıtılan ortak giderler yasal kayıtlarda ayrı ayrı yer almakla birlikte, müşteri portföyünün ve Şirket’in faaliyetlerini etkileyen mevzuat ve kanunların aynı olduğu göz önünde bulundurulduğunda, TFRS 8, “Faaliyet Bölümleri”ndeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket’in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmakta olup, buna istinaden finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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 sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. 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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. *Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar öz kaynaklar tablosuna yansıtılmıştır.*

Nakit Akış Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Nakit ve nakit benzeri, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m ²) değeri TL
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.491
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	2.776
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma yöntemi	3.870
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma yöntemi	120
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma yöntemi	4.939
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	Emsal karşılaştırma yöntemi	820
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma yöntemi	806
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma yöntemi	499
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma yöntemi	900
Atakule AVM Projesi	Maliyet yöntemi	12.367
Borazan Sokak Konut - Ofis projesi (*)	Emsal karşılaştırma yöntemi	8.282
Arjantin Cad. Konut - Ofis projesi (*)	Emsal karşılaştırma yöntemi	10.048

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Borazan Sokak Konut-Ofis projesi ve Arjantin Cad. Konut-Ofis projesinin inşaatının tamamlanmış olması sebebiyle, emsal karşılaştırma yönetime göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m ²) değeri TL
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.269
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	2.789
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma yöntemi	3.705
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma yöntemi	115
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma yöntemi	4.746
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	Emsal karşılaştırma yöntemi	790
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	Emsal karşılaştırma yöntemi	790
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma yöntemi	910
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	Emsal karşılaştırma yöntemi	796
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	Emsal karşılaştırma yöntemi	734
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma yöntemi	730
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma yöntemi	500
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma yöntemi	918
Atakule AVM Projesi	Maliyet yöntemi	8.484
Borazan Sokak Konut - Ofis projesi	Maliyet yöntemi	6.099
Arjantin Cad. Konut - Ofis projesi	Maliyet yöntemi	9.881

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2017 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	2017	2016
Kasa	4.249	3.489
Bankadaki nakit		
Vadesiz mevduatlar	246.471	4.784
Vadeli mevduatlar	22.091.933	28.624.686
Diğer nakit ve nakit benzerleri (B tipi likit fon)	3.199.799	429.134
	25.542.452	29.062.093

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

<u>Para cinsi</u>	2017	2016
TL	1.952	3.122
Avro	35.248	866
ABD Doları	209.271	796
	246.471	4.784

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

<u>Para cinsi</u>	2017	2016
ABD Doları	794.622	21.116.849
TL	19.128.660	4.830.882
Avro	2.168.651	2.676.955
	22.091.933	28.624.686

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, TL cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama %15,10 (31 Aralık 2016: %10,96), ABD Doları cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama %3,75 (2016: %3,48) ve Avro cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama %1,80’dir (2016: %1,70’dir). Mevduatların ortalama vadeleri 32 gündür.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23’te açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	2017	2016
Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar (“Hazine Bonosu”)	-	3.423.658
	-	3.423.658

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazine bonusu yılsonu Resmi Gazetede ilan edilen 96.985 TL birim fiyatı ile değerlendirilmiştir. Hazine bonusu 25 Ocak 2017 tarihinde satılmış olup, satıldığı tarih itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyata göre 96.951 TL birim fiyatı ile değerlendirilmiş, bu işlem sonucunda 1.261 TL tutarında satış zararı oluşmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	2017	2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Finansal kiralama yükümlülükleri	4.444.615	1.525.257
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	4.444.615	1.525.257
Uzun vadeli borçlanmalar		
Finansal kiralama yükümlülükleri	8.824.561	6.622.651
Uzun vadeli borçlanmalar	8.824.561	6.622.651

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

	2017	2016
1 yıla kadar	4.985.658	1.810.164
1 yıl - 5 yıl	9.274.388	7.105.097
Finansal kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(990.870)	(767.353)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	13.269.176	8.147.908

Finansal kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Avro	%4,31	%4,37

Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 yıla kadar	4.444.615	1.525.257
1 yıl - 5 yıl	8.824.561	6.622.651
	13.269.176	8.147.908

Finansal kiralama yükümlülüklerinin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	2017	2016	2017	2016
Finansal kiralama yükümlülükleri	13.269.176	8.147.908	14.317.252	8.992.345
	13.269.176	8.147.908	14.317.252	8.992.345

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	8.147.908	-
Alınan yeni finansal borçlar	8.332.403	8.106.042
Anapara ödemeleri	(5.555.358)	(10.373)
Faiz tahakkuku değişimi	50.059	52.239
Kur farkları değişimi	2.294.164	-
Dönem sonu - 31 Aralık	13.269.176	8.147.908

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ticari alacaklar	1.437.913	1.524.948
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.224.165)	(1.272.374)
	213.748	252.574

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının vadesi geçmiş olup, 1.224.165 TL (31 Aralık 2016: 1.272.374 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesi ve borçlu firmalara ulaşılamama durumlarına dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak itibarıyla	(1.272.374)	(1.215.284)
Tahsilatlar	319.727	226.343
Dönem gideri	(271.518)	(283.433)
31 Aralık itibarıyla	(1.224.165)	(1.272.374)

b) Ticari borçlar:

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ticari borçlar	3.172.402	1.176.837
	3.172.402	1.176.837

Belli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 15 gündür. Şirket'in, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır. Satıcılar cari hesaplarının önemli bir bölümü Atakule AVM inşaatının dış cephe, ince yapı işleri ile elektrik ve mekanik taahhüt hakediş ödemelerinden kaynaklanan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te verilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2016 tarihi							31 Aralık 2017 tarihi	
Gayrimenkulün cinsi	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 (*)	29.12.2016	33.731.000	276.788	-	(1.150.045)	32.857.743	6.772.257	29.12.2017	39.630.000
Haşim Işcan İş Merkezi	29.12.2016	18.120.000	-	-	-	18.120.000	(90.000)	29.12.2017	18.030.000
Kuleli Caddesi No:5 (**)	29.12.2016	850.598	-	-	2.095.991	2.946.589	563.411	29.12.2017	3.510.000
Kocaeli Dilovası Arsası	29.12.2016	1.823.000	-	-	-	1.823.000	77.000	29.12.2017	1.900.000
Farabi Sok. No:27	29.12.2016	4.305.000	-	-	-	4.305.000	175.000	29.12.2017	4.480.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	29.12.2016	5.684.840	-	-	-	5.684.840	377.164	29.12.2017	6.062.004
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	29.12.2016	3.195.160	-	-	-	3.195.160	211.558	29.12.2017	3.406.718
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	29.12.2016	21.490.000	-	-	-	21.490.000	2.130.000	29.12.2017	23.620.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	29.12.2016	1.950.000	-	-	-	1.950.000	113.912	29.12.2017	2.063.912
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	-	993.872	-	-	-	993.872	112.216	29.12.2017	1.106.088
Beykoz Riva 25 adet arsa	29.12.2017	22.187.000	-	-	-	22.187.000	2.248.000	29.12.2017	24.435.000
Mühye parsel 1	29.12.2017	525.680	-	-	-	525.680	(680)	29.12.2017	525.000
Mühye parsel 4	29.12.2017	9.079.320	-	-	-	9.079.320	(179.320)	29.12.2017	8.900.000
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller									
Atakule AVM Projesi (***)	29.12.2017	136.900.000	69.988.694	-	-	206.888.694	(21.418.694)	29.12.2017	185.470.000
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi(****)	29.12.2017	6.090.000	5.079.255	-	-	11.169.255	(2.899.255)	29.12.2017	8.270.000
Arjantin Cad. Konut-Ofis projesi (*****)	29.12.2017	3.710.000	2.901.382	-	(3.550.000)	3.061.382	(3.061.382)	-	-
		270.635.470	78.246.119	-	(2.604.054)	346.277.535	(14.868.813)		331.408.722

- (*) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Obaköy İş Merkezi için yapılmış olan 1.150.045 TL tutarındaki yangın söndürme sistemi aktifleştirilmiş olup, tesis, makine ve cihazlara transfer edilmiştir.
- (**) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. Bu taşınma sonrasında Kuleli Caddesi'nde bulunan binanın Şirket Yönetimi tarafından kullanılan kısmı maddi duran varlıklar altından yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.
- (***) 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl içerisinde gerçekleşen 69.988.694 TL tutarındaki ilaveler, kaba yapı inşaatı, mekanik tesisat işleri, elektrik işleri, tasarım proje işleri ve danışmanlık için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (****) Borazan sokak No: 7 Çankaya/ ANKARA adresinde ve tapunun 4431 ada 31 numaralı parselde yer alan arsa üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 30 Aralık 2015 tarih 502/15 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. 31 parselde yer alan taşınmaz 4 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar, kaba yapı inşaatı, dış cephe, asansör ve elektrik tesisatı ile ve mekanik tesisat işleri için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (*****) Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilmiş bina için Çankaya Belediyesi tarafından 1 Şubat 2017 tarih 57/16 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ruhsat sonrasında anahtar teslim inşaat sözleşmesi yapılmış olup, 38 parselde yer alan taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşaa edilmiştir. Binanın 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış, Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. 22 Eylül 2017 tarihinde yapılan değerlendirme sonucuna göre taşınmazın gerçeğe uygun değeri 3.550.000 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla değerlendirme raporuna baz olan rakamın 2.488.596 TL tutarındaki kısmı arsa, 1.061.404 TL tutarındaki kısmı bina olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara transfer edilmiş olup, bilanço tarihi itibarıyla Arjantin Cad. Konut-Ofis projesinin yatırım amaçlı gayrimenkullerde herhangi bir bakiyesi bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	31 Aralık 2015 tarihi							31 Aralık 2016 tarihi	
Gayrimenkulün cinsi	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 (*)	30.12.2016	31.804.000	931.622	-	-	32.735.622	995.378	29.12.2017	33.731.000
Haşim İşcan İş Merkezi	30.12.2016	16.612.000	48.500	-	-	16.660.500	1.459.500	29.12.2017	18.120.000
Kuleli Caddesi No:5	30.12.2016	812.512	47.653	-	-	860.165	(9.567)	29.12.2017	850.598
Kocaeli Dilovası Arsası	30.12.2016	1.664.000	-	-	-	1.664.000	159.000	29.12.2017	1.823.000
Farabi Sok. No:27	30.12.2016	3.940.000	-	-	-	3.940.000	365.000	29.12.2017	4.305.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	30.12.2016	5.397.000	-	-	-	5.397.000	287.840	29.12.2017	5.684.840
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	30.12.2016	3.033.000	-	-	-	3.033.000	162.160	29.12.2017	3.195.160
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	30.12.2016	20.550.000	-	-	-	20.550.000	940.000	29.12.2017	21.490.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	30.12.2016	1.831.000	-	-	-	1.831.000	119.000	29.12.2017	1.950.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	-	-	993.872	-	-	993.872	-	-	993.872
Beykoz Riva 25 adet arsa	30.12.2016	21.157.000	-	-	-	21.157.000	1.030.000	29.12.2017	22.187.000
Mühye parsel 519 (**)	30.12.2016	5.880.000	-	-	(5.880.000)	-	-	-	-
Mühye parsel 711 (**)	30.12.2016	1.750.000	-	-	(1.750.000)	-	-	-	-
Mühye parsel 808 (**)	30.12.2016	367.500	-	-	(367.500)	-	-	-	-
Mühye parsel 809 (**)	30.12.2016	1.296.750	-	-	(1.296.750)	-	-	-	-
Mühye parsel 1 (**)	-	-	81.682	-	508.760	590.442	(64.762)	29.12.2017	525.680
Mühye parsel 4 (**)	-	-	768.318	-	8.785.490	9.553.808	(474.488)	29.12.2017	9.079.320
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller									
Atakule AVM Projesi (***)	31.12.2016	96.500.000	32.596.197	-	-	129.096.197	7.803.803	29.12.2017	136.900.000
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi(****)	31.12.2016	3.808.000	2.580.920	-	-	6.388.920	(298.920)	29.12.2017	6.090.000
Arjantin Cad. Konut-Ofis projesi (*****)	31.12.2016	2.773.000	219.349	-	-	2.992.349	717.651	29.12.2017	3.710.000
		219.175.762	38.268.113	-	-	257.443.875	13.191.595		270.635.470

- (*) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar yangın söndürme sistemleri, kaldırım ve duvar yapım işleri için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (**) Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan 2.420 m²'lik 809 numaralı parsel, 700 m²'lik 808 numaralı parsel, 10.000 m²'lik 711 numaralı parselin 1/3'ü ve 11.200 m²'lik 519 numaralı parselin tamamı (toplam 17.653 m²) bölgede yapılan imar (kadastro) uygulaması sonucunda 1 ve 4 numaralı parsellerde bir araya toplanmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar arazilerin kadastro uygulaması için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (***) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla alçak kütlesinin yıkım, hafriyat ve zemin etüdü tamamlanmış olup, inşa edilecek alışveriş merkezinin temeli 26 Şubat 2017 tarihinde atılmıştır. Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ilave olan 32.596.197 TL tutarındaki rakam yıkım, temel açma, hafriyat, kaba yapı inşaatı, asansör ve yürüyen merdiven malzemeleri, soğutma sistemi ve danışmanlık için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (****) Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilecek bina için Çankaya Belediyesi tarafından 1 Şubat 2017 tarih 57/16 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ruhsat sonrasında anahtar teslim inşaat sözleşmesi yapılmış olup, 38 parselde yer alan taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmektedir. Binanın 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmış, ortalama fiziki ilerleme yüzdesi ise %50'dir. 31 Aralık 2017 itibarıyla yapılan harcamalar temel açma, hafriyat, kaba yapı inşaatı ve yapı denetimi hizmeti için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.
- (*****) Borazan sokak No: 7 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 31 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilecek Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 30 Aralık 2016 tarih 502/15 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. 31 parselde yer alan taşınmaz 4 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmış olup, ortalama fiziki ilerleme yüzdesi %50'dir. 31 Aralık 2017 itibarıyla yapılan harcamalar temel açma, hafriyat, kaba yapı inşaatı ve yapı denetimi hizmeti için katlanılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	2017	2016
Açılış bakiyesi	270.635.470	219.175.762
İlaveler	78.246.119	38.268.113
Transferler	(2.604.054)	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan (kayıp)/kazanç (Not 16)	(14.868.813)	13.191.595
Kapanış bakiyesi	331.408.722	270.635.470

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2017 tarihinde biten dönem içerisinde 5.568.323 TL kira geliri elde edilmiştir (2016: 5.280.043 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 75.633 TL işletme giderine katlanılmıştır (2016: 59.683 TL).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arsa	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.095.991	-	1.302.214	1.592.021	4.990.226
İlaveler	-	-	-	-	1.594.994	1.594.994
Çıkışlar	-	-	-	(451.470)	(248.498)	(699.968)
Transferler (*)	2.488.596	(1.034.587)	1.150.045	-	-	2.604.054
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.488.596	1.061.404	1.150.045	850.744	2.938.517	8.489.306
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(290.180)	-	(325.994)	(992.190)	(1.608.364)
İlaveler	-	(107.799)	(76.593)	(164.899)	(279.450)	(628.741)
Çıkışlar	-	-	-	(62.839)	192.990	130.151
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(397.979)	(76.593)	(553.732)	(1.078.650)	(2.106.954)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	2.488.596	663.425	1.073.452	297.012	1.859.867	6.382.352

(*) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. Bu taşınma sonrasında Kuleli Caddesi'nde bulunan binanın Şirket Yönetimi tarafından kullanılan 2.095.991 TL tutarındaki kısmı maddi duran varlıklar altından yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 22 Eylül 2017 tarihinde yapılan Arjantin Caddesi'nde bulunan Merkez Ofis değerlendirme sonucuna göre taşınmazın gerçeğe uygun değeri 3.550.000 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla değerlendirme raporuna baz olan rakamın 2.488.596 TL tutarındaki kısmı arsa, 1.061.404 TL tutarındaki kısmı bina olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara transfer edilmiştir. Ayrıca 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Obaköy İş Merkezi için yapılmış olan 1.150.045 TL tutarındaki yangın söndürme sistemi de yapılmakta olan yatırımlardan tesis, makine ve cihazlara transfer edilmiştir.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	2.095.991	1.344.808	1.401.137	4.841.936
İlaveler	-	451.469	190.884	642.353
Çıkışlar	-	(494.063)	-	(494.063)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.095.991	1.302.214	1.592.021	4.990.226
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(249.181)	(225.271)	(861.197)	(1.335.649)
İlaveler	(40.999)	(265.411)	(130.993)	(437.403)
Çıkışlar	-	164.688	-	164.688
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(290.180)	(325.994)	(992.190)	(1.608.364)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	1.805.811	976.220	599.831	3.381.862

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2017	2016
a) Diğer alacaklar		
<u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u>		
Diğer çeşitli alacaklar	101.568	43.828
Verilen depozito ve teminatlar	11.980	-
	113.548	43.828

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	66.652	28.357
--------------------------------	--------	--------

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	1.624.085	-
Diğer	133.221	30.821
	1.757.306	30.821

c) Diğer duran varlıklar

Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	16.723.111	5.907.829
---	------------	-----------

d) Diğer borçlar

<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>	2017	2016
Diğer çeşitli borçlar	46.971	43.646

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar hesabının bakiyesi şirket kredi kartı borçları ve personele ödenecek vekâlet borçlarından oluşmaktadır.

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

Ödenecek vergi ve fonlar	1.485.987	499.890
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	88.710	57.363
	1.574.697	557.253

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	2017	2016
f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan depozito ve teminatlar	3.336.544	2.674.963
	3.336.544	2.674.963

Atakule AVM binası inşaatı için taşeron firmalardan alınan teminatlardan ve kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	2017	2016
a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	166.164	161.428
	166.164	161.428
b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar (*)	1.873.628	9.261.611
Gelecek yıllara ait giderler	1.727	220
	1.875.355	9.261.831

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM binası, Konut-Ofis Projeleri inşaatları için taşeron firmalara verilen avanslardan oluşmaktadır.

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VERLİK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde ayırmış olduğu karşılıklar aşağıdaki gibidir:

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar	2017	2016
Diğer kısa vadeli karşılıklar	10.722	8.989
	10.722	8.989

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Alınan teminatlar (*)	20.861.157	28.567.832
Alınan İpotekler	10.000	10.000

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Koşula bağlı yükümlülükler (Devamı)

	2017	2016
Şirket tarafından verilen TRİ'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**)	233.000	87.000
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	233.000	87.000

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla alınan teminatların 17.088.652 TL'lik kısmı Şirket'in Atakule Avm yenileme projesi kapsamında kaba inşaat hizmetleri için verilen avanslara istinaden alınmış banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(**) TRİ'lerin tümü TL cinsinden teminat mektubundan oluşmaktadır.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla %0,06'dır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış ikisi temyiz aşamasında olan dört adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan ikisi temyiz aşamasında olan onbir adet dava bulunmaktadır. Şirketin taraf olmayıp müdahil olarak dahil olduğu iki adet dava bulunmaktadır. Bu davalardan tamamı Çevre Bakanlığı aleyhine açılmış olup, Danıştay incelemesi devam etmektedir. Avukattan alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi alınmıştır.

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	2017	2016
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	169.907	99.072

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, bir senesini doldurmuş olan ve zorunlu sebeplerden dolayı ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emeklilik hakkı kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

SPK Finansal Raporlama Standartlarına göre, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanabilmesi için aktüeryal çalışması yapılması gerekmektedir. Aktüer hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İskonto oranı	%4,69	%4,23
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%93,14	%92,16

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Temel varsayım, kıdem tazminatı tavanının, her sene enflasyon oranında artacağıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış reel oran olacaktır. Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü, kıdem tazminatı tavanı altı aylık dönemlerde yeniden belirlendiği için 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL (1 Ocak 2017: 4.426,16 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

	2017	2016
Açılış bakiyesi	129.548	73.557
Yıl içindeki artış	48.828	52.214
Ödenen kıdem tazminatı	(28.079)	(23.271)
Faiz maliyeti	19.449	14.250
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	7.066	12.798
31 Aralık	176.812	129.548

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Pay (%)	Tutar (*)	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	78.540.000	51,00	42.840.006
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	41.159.994
	100	154.000.000	100	84.000.000

(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 20 Temmuz 2017 tarih 838/1062 sayılı kararı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 84.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %83,33 oranında artırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak hazırlanan izahname, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 27 Kasım 2017 tarih ve 12233903-340.05.05-E.13513 sayılı yazısı ekinde onaylanmıştır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 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

	2017	2016
Yasal yedekler	7.427.280	7.144.690

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

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 işleminde 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.

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 artırımına veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımına; nakit kar dağıtımına ya da zarar mahsubunda kullanılabilmektedir.

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 dağıtımına veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar / zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

Sermaye Piyasası Kurulu'na (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.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı 2.631.586 TL (Dönem karı 31 Aralık 2016: 5.669.041 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 82.501.742 TL'dir (31 Aralık 2016: 77.132.543 TL).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2017	2016
Hasılat		
Kira gelirleri	5.741.249	5.273.122
Ortak alan katılım payı gelirleri	1.395.325	1.278.583
	7.136.574	6.551.705
Satılan hizmet maliyeti		
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (*)	1.262.824	1.156.710
Vergi resim ve harçlar	688.741	629.997
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	391.399	456.444
Personel ücret ve giderleri	328.435	274.001
Haşim İşcan ortak alan giderleri	198.201	205.794
	2.869.600	2.722.946

(*) Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için katılan giderlerden oluşmaktadır.

NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2017	2016
Personel ücret giderleri	4.337.049	4.040.251
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	628.326	660.483
Amortisman ve itfa payı giderleri	693.135	464.872
Vergi resim ve harçlar	422.364	315.510
Kira giderleri	355.318	159.388
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	297.797	194.304
Seyahat giderleri	102.156	90.515
Diğer	21.289	116.668
	6.857.434	6.041.991

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2017	2016
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	319.727	226.343
Kur farkı gelirleri	55	89.064
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 7)	-	13.191.595
Diğer	269.348	325.674
	589.130	13.832.676

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler	2017	2016
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı (Not 7)	(14.868.813)	-
Karşılık gideri	(399.320)	(270.687)
Kambiyo zararı	(76.804)	(301.778)
Diğer	-	(67.348)
	(15.344.937)	(639.813)

NOT 17 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2017	2016
Hazine bonusu değer artışı	173.047	10.847
Menkul kıymet satış karı	-	2.644.846
Hisse senedi değer artışı	-	663.902
Finansal yatırımlardan iştirak kazancı	-	193.502
	173.047	3.513.097

Yatırım faaliyetlerinden giderler	2017	2016
Vadesine kadar elde tutulacak faiz gideri	(1.261)	(3.052)
Diğer	-	(66.490)
	(1.261)	(69.542)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kambiyo karları	3.275.388	6.637.682
Faiz gelirleri	850.444	1.860.723
Fon gelirleri	192.115	54.489
	4.317.947	8.552.894

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - FİNANSAL GİDERLER

	2017	2016
Kambiyo zararı	2.894.742	2.262.348
Faiz giderleri	17.268	-
	2.912.010	2.262.348

NOT 20 - HİSSE BAŞINA (KAYIP)/ KAZANÇ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ('000)	15.400.000.000	8.400.000.000
Net dönem (zararı)/karı	(15.748.630)	20.496.640
	(0,00102)	0,00244

NOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	1.938.401	1.653.510

(*) Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.

NOT 22 - 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in 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 Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

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

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Toplam yükümlülükler	21.626.186	12.968.936
Hazır değerler	(25.542.452)	(29.062.093)
Net yükümlülük	(3.916.266)	(16.093.157)
Özkaynaklar	362.999.472	309.024.129
Toplam sermaye	154.000.000	84.000.000
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	(%1)	(%5)

b) Finansal risk faktörleri

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla
maruz kalınan kredi riskleri

maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (***)	Diğer (****)
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2017						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	213.748	-	130.425	25.538.202	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	159.058	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	(73.450)	-	130.425	25.538.202	-
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	-	287.198	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	159.058	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.224.165				
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.224.165)				
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

(***) B tipi likit fonlar da dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) Kredi riski (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla
maruz kalınan kredi riskleri

maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (***)	Diğer (****)
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31 Aralık 2016						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	252.574	-	72.185	29.058.604	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	206.091	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	(73.451)	-	72.185	29.058.604	-
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	-	252.574	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	206.091	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.272.374	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.272.374)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar						

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

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

(***) B tipi likit fonlar da dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

31 Aralık 2017	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	166.641	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	44.204	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	76.353	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	287.198	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	159.058	-

31 Aralık 2016	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	192.095	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	60.479	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	252.574	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	206.091	-

b.2) Likidite risk yönetimi

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in 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 dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2017

	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	13.269.176	13.269.176	970.576	3.474.039	8.824.561	-
Ticari borçlar	3.172.402	3.172.402	3.061.919	110.483	-	-
Diğer borçlar	4.958.212	4.958.212	1.560.285	17.923	3.380.004	-
	21.399.790	21.399.790	5.592.780	3.602.445	12.204.565	-

31 Aralık 2016

	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	8.147.908	8.147.908	1.245.831	279.426	6.622.651	-
Ticari borçlar	1.176.837	1.176.837	1.094.880	81.957	-	-
Diğer borçlar	3.275.862	3.275.862	582.976	17.923	2.674.963	-
	12.600.607	12.600.607	2.923.687	379.306	9.297.614	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket 2017 yılının ilk üç ayında ve 2017 yılında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Parasal finansal varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Toplam varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.142.238)	(197.546)	(5.902.897)
Finansal yükümlülükler	(984.302)	-	(4.444.615)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(157.936)	(197.546)	(1.458.282)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.954.282)	-	(8.824.561)
Finansal yükümlülükler	(1.954.282)	-	(8.824.561)
Toplam yükümlülükler	(3.096.520)	(197.546)	(14.727.458)
Net bilanço pozisyonu	(2.608.714)	67.935	(11.523.400)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(2.608.714)	67.935	(11.523.400)

31 Aralık 2016	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	720.734	5.995.166	23.772.03
Parasal finansal varlıklar	720.734	5.995.166	23.772.039
Toplam varlıklar	720.734	5.995.166	23.772.039
Kısa vadeli yükümlülükler	(572.036)	(189.616)	(2.789.493)
Finansal yükümlülükler	(411.132)	-	(1.525.257)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(160.904)	(189.616)	(1.264.236)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.785.130)	-	(6.622.652)
Finansal yükümlülükler	(1.785.130)	-	(6.622.652)
Toplam yükümlülükler	(2.357.166)	(189.616)	(9.412.145)
Net bilanço pozisyonu	(1.636.432)	5.805.550	14.359.894
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(1.636.432)	5.805.550	14.359.894

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir:
3,7719 TL = 1 ABD Doları, 4,5155 TL= 1 Avro.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir:
3,5192 TL = 1 ABD Doları, 3,7099 TL= 1 Avro.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2017	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	25.624	(25.624)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	25.624	25.624	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.177.965)	1.177.965	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
Avro Net Etki	(1.177.965)	(1.177.965)	-	-

31 Aralık 2016	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.043.089	(2.043.089)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	2.043.089	(2.043.089)	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(607.100)	607.100	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
Avro Net Etki	(607.100)	607.100	-	-

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2017	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	25.542.452	-	-	3
Ticari alacaklar	213.748	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	13.269.176	5
Ticari borçlar	-	-	3.172.402	6

31 Aralık 2016	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	29.062.093	-	-	3
Ticari alacaklar	252.574	-	-	6
Finansal yatırımlar	-	-	3.423.658	4
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	8.147.908	5
Ticari borçlar	-	-	1.176.837	6

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

Finansal varlıklar	Seviye 1(*)	Seviye 2(**)	Seviye 3(***)
Finansal varlıklar	-	-	-

Toplam

31 Aralık 2016

Finansal varlıklar	Seviye 1(*)	Seviye 2(**)	Seviye 3(***)
Finansal varlıklar	-	3.423.658	-

Toplam	-	3.423.658	-
---------------	---	-----------	---

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkları kar / zarara yansıtılan finansal yatırımların dönem içerisinde gerçekleşen 663.902 TL tutarındaki olumlu değerleme farkı "Yatırım faaliyetlerinden giderler" altında gösterilmiştir (Not 17).

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- (*) Makul değerler aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlar (düzeltme yapılmamış) temel alınarak hesaplanmıştır. Bu seviye borsaya kote olan hisse senetlerini içermektedir.
- (**) Gerçeğe uygun değer türev işlemler için gözlenebilir veriler (doğrudan veya dolaylı olarak fiyatlardan elde edilen varlıklar) kullanılarak belirlenmiştir. Bu seviye tezgahüstü piyasada gerçekleştirilen türev işlemlerini içermektedir.
- (***) Makul değerler gözlenebilir olmayan veriler temel alınarak hesaplanmıştır.

NOT 25- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye artırım süreci 2017 yılında tamamlanarak, SPK tarafından 19 Ocak 2018 tarih 12233903-340.17-E.696 sayılı yazı ekinde Esas Sermaye maddesinin yeni hali onaylanmıştır.

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2017 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, 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	25.542.452	32.485.751
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	334.828.547	270.635.470
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		28.216.306	19.109.450
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	388.587.305	322.230.671
E Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	13.269.176	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	366.302.783	309.024.129
Diğer kaynaklar		9.015.344	13.206.542
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	388.587.303	322.230.671
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	22.338.404	28.629.470
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	233.000	87.000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/ (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(I)	22.338.404	28.629.470

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%86	%84	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%7	%10	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%4	-	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6	%9	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(I)	%6	%9	Azami %10